



Actium

Visitatierapport



Utrecht, oktober 2011

Colofon

Raeflex
Catharijnesingel 56
3511 GE Utrecht
E: w.dewater@raeflex.nl
W: www.raeflex.nl

Visitatiecommissie

De heer mr. J. van Walsem (voorzitter)
Mevrouw M. P. Duijcker
De heer drs. M.M.L. van Dorst (secretaris)

Voorwoord

Sinds 1 januari 2007 is in de AedesCode opgenomen dat alle leden zich verplichten zich eens in de vier jaar te laten visiteren. Visitaties geven inzicht in de prestaties van de corporaties. Behalve de prestaties geeft de visitatie ook inzicht in de checks en balances van de corporatie onder het hoofdstuk Governance. Met de visitatie legt de corporatie verantwoording af aan de omgeving. Visitatierapporten zijn openbaar.

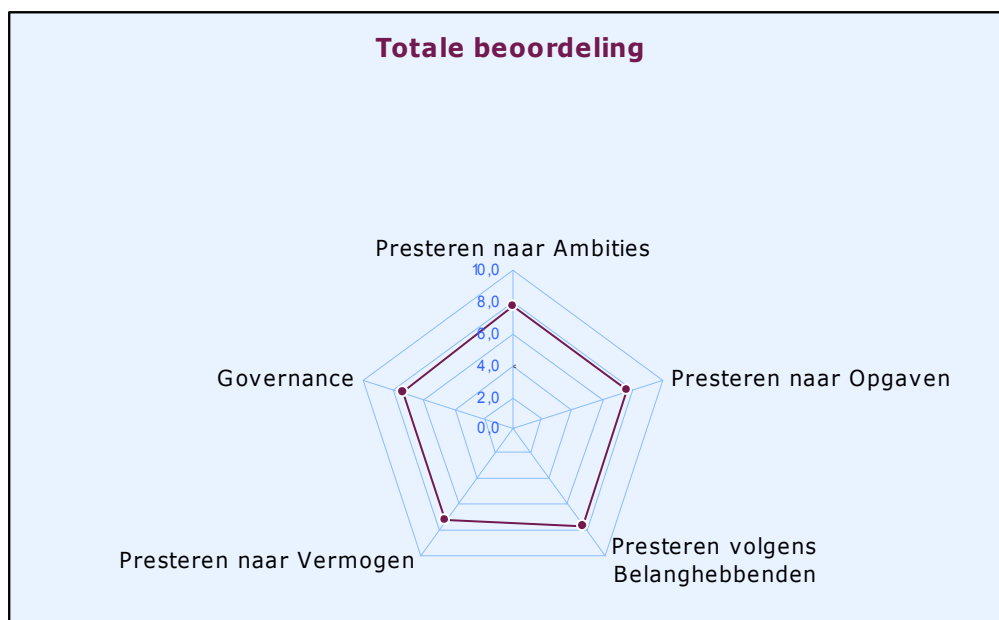
Raeflex voert al sinds 2002 visitaties uit voor woningcorporaties. Wij zien visitaties als een beoordelingsinstrument over het maatschappelijk presteren van individuele woningcorporaties, en als instrument om de prestaties in de toekomst te verbeteren. Onze visitaties worden uitgevoerd door onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven die dus niet bij Raeflex in dienst zijn. Bij visitaties wordt gekeken naar de prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar en naar de borging van de prestaties voor de toekomst. Raeflex is geaccrediteerd door de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland.

Samenvatting en recensie

Samenvatting

In februari 2011 heeft Actium te Assen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010). Deze vond plaats tussen maart en oktober 2011. Actium heeft een uitgebreide zelfevaluatie uitgevoerd als startpunt van de visitatie. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 27 en 28 juni 2011.

Actium wordt gewaardeerd met het afgeronde eindcijfer 8.



Totale beoordeling	
Verplichte velden	Cijfer
Presteren naar Ambities	7,7
Presteren naar Opgaven	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden	7,6
Presteren naar Vermogen	7,2
Governance	7,4
Gemiddelde score	7,5

De commissie komt tot de conclusie dat Actium op alle prestatievelden ruim voldoende presteert, zeker als in aanmerking wordt genomen dat Actium pas in 2008 is ontstaan uit een fusie van drie corporaties. Een fusie leidt immers bijna altijd tot een zekere interne gerichtheid en opstartproblemen. Dat is ook bij Actium aan de orde geweest. De prestaties zijn meer dan ruim voldoende.

Actium wordt door de belanghebbenden als een 'degelijke corporatie beschouwd, die niet voorop loopt en enige terughoudendheid betracht als het gaat om investeringen. Als een prestatie eenmaal is toegezegd, komt Actium die toezegging ook altijd na.' De belanghebbenden beoordelen de terughoudendheid in principe positief. Toch zouden ze graag zien dat Actium 'wat makkelijker en sneller tot besluitvorming komt'.

Per prestatieveld volgt een korte samenvatting van de belangrijkste bevindingen.

Presteren naar Ambities

Actium presteert volgens de commissie conform haar eigen ambities. Bij een aantal prestatievelden heeft Actium de bij de fusie opgestelde doelen in de loop van de visitatieperiode krachtadig naar beneden bijgesteld, als gevolg van de economische crisis en de daaraan gekoppelde crisis op de woningmarkt (de koopmarkt in het bijzonder). Deze bijstellingen zijn uitgebreid besproken met de belanghebbenden. In aanmerking genomen dat Actium intern een flinke opgave had om de nieuwe fusieorganisatie op orde te krijgen, oordeelt de commissie dat Actium ruim voldoende presteert als het gaat om haar eigen ambities.

Het huisvesten van de primaire doelgroep staat voorop bij Actium. De kernvoorraad van woningen met een huur tot maximaal € 535 besloeg in 2008, 2009 en 2010 98 procent van de totale voorraad. Actium voert een gematigd huurbeleid in het verlengde van de fusieambities en het regeringsbeleid. Dit komt tot uitdrukking in een inflatievolgende huurprijsstijging. Het gemiddelde huurprijsniveau ligt, ten opzichte van de maximaal redelijke huurprijs, onder de beoogde 65 procent. Het is de verwachting dat in 2016 het gemiddelde streefhuurpercentage op 65 procent ligt. De aanvankelijke ambitie om jaarlijks 1 procent van de woningen uit de voorraad te verkopen (circa 160 woningen per jaar) is in 2009 bijgesteld. In 2008 zijn 148 woningen verkocht, in 2009 124 en in 2010 114.

Actium investeert in kwaliteit van haar woningen en het woningbeheer. In zowel 2008, 2009 als 2010 zijn ruim 2.000 woningen gekeurd met betrekking tot veiligheid. Begin 2011 is bekend geworden dat Actium het KWH huurlabel heeft behaald. Actium heeft één loket gecreëerd voor haar huurders en woningzoekenden in de drie rayons. Voor de fusie was er sprake van verschillende types woningtoewijzingsystemen. Deze systemen zijn samengevoegd in één systeem. Actium investeert in energiebesparende maatregelen. Oorspronkelijk was het doel om in 2014 alle woningen op C-label te hebben. Dit is bijgesteld naar 2020. In 2010 zit 53 procent van het bezit van Actium op energielabel C. Bij de start van het programma (medio 2008) was dit 36 procent.

Actium is actief op het terrein van de huisvesting van de doelgroep met specifieke aanpassingen. Zo heeft Actium op 31 december 2010 460 intramurale zorgplaatsen in haar bezit. In de visitatieperiode zijn diverse projecten gestart. Actium (des-)investeert in haar vastgoed. In de periode 2008 tot en met 2010 heeft Actium 842 nieuwe woningen opgeleverd en 20 gerenoveerde woningen. Dit betreft zowel sociale huur, sociale koop, vrije sector koop en zorg- en verpleegplaatsen. Het aandeel sociale huur is verreweg het grootst. Het totale vernieuwingspercentage komt uit op 5,4 procent in de periode 2008 tot en met 2010. De ambitie van Actium is om jaarlijks gemiddeld 2-3 procent van de voorraad te vernieuwen. De afgelopen drie jaren ligt dat percentage gemiddeld op 1,8. De commissie vindt dat de corporatie ruim voldoende presteert, gezien de moeilijke economische en financiële omstandigheden.

In 2009 heeft Actium haar strategie van het gebiedsgericht werken uitgewerkt in het ondernemingsplan 2009-2012. Het ontwikkelen van gebiedsvisies is daarbij een belangrijk instrument en het resultaat van een proces van samen met bewoners en maatschappelijke partners praten over wat belangrijk is in een bepaalde wijk. In 2010 zijn de eerste pilots gestart om ervaring op te doen met deze werkwijze. Vervolgens wordt dit in het gehele werkgebied uitgerold. Voorbeelden van concrete leefbaarheidacties zijn de leefbaarheidprijs 'Bouwen aan de Buurt' en het investeren in maatschappelijk vastgoed. Ten slotte biedt Actium leerlingenbouwplaatsen op de plekken waar zij woningen bouwt en stageplekken op haar eigen kantoor.

Presteren naar Opgaven

Actium heeft haar opgaven vastgelegd in prestatieafspraken met acht gemeenten. Deze afspraken zijn soms concreet, maar meestal een stuk minder. In de meeste gevallen betreft het prestatieafspraken van een gemeente met meerdere corporaties. Deze afspraken zijn meestal niet verbijzonderd per corporatie.

In de gesprekken die de commissie voerde met vertegenwoordigers van de gemeenten, bevestigden zij dat Actium zich houdt aan de prestatieafspraken. Er is geen sprake van een echte monitoring door de gemeenten. In de praktijk wordt vooral gestuurd op de bouwprestaties (aantallen). De andere afspraken zijn meestal weinig specifiek en worden niet gemonitord. De gemeente Assen gaat dit bij de nieuwe prestatieafspraken overigens wel doen en wellicht dat dit bij de vernieuwing van de prestatieafspraken met de andere gemeenten ook zo is. Het grootste deel van de afspraken die zijn opgenomen in de prestatieafspraken, is volgens Actium integraal onderdeel van de eigen ambities van Actium.

Voor zover er afspraken zijn gemaakt over het huisvesten van de primaire doelgroep, presteert Actium conform deze afspraken. Bijvoorbeeld door een kernvoorraad in stand te houden (98 procent van de totale woningvoorraad van Actium). Of door dorpsbewoners op verzoek van de gemeenten voorrang te geven bij toewijzing in de kleinere kernen. Het huurprijsniveau van Actium zit gemiddeld onder de beoogde 65 procent van de maximaal redelijke huur. In de helft van de gemeenten zit Actium onder deze norm, bij de andere helft (net) erboven. Actium wijst zoveel mogelijk woningen toe aan de doelgroep.

Op het gebied van woningkwaliteit en de kwaliteit van de dienstverlening zijn geen afspraken gemaakt en volgt Actium haar eigen ambities.

Actium is actief met betrekking tot het huisvesten van doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen. Actium houdt bijvoorbeeld woningen vrij voor statushouders. Ze biedt aangepaste woningen met voorrang aan, aan mensen met een verhuisindicatie en ze heeft een convenant rond schuldhulpverlening en kredietbeheer gesloten met de Gemeenschappelijke Krediet Bank (GKB). Daarnaast heeft Actium verschillende vastgoedprojecten gerealiseerd gericht op speciale doelgroepen.

Actium is ook actief met betrekking tot het (des-)investeren in vastgoed. In de praktijk sturen de gemeente vooral op dit punt in de prestatieafspraken. Actium heeft van 2008 tot en met 2010 860 woningen en zorgplaatsen nieuw gebouwd c.q. verbeterd. Daarmee zit ze op bijna 290 woningen gemiddeld per jaar.

De corporatie heeft met verschillende gemeenten afspraken gemaakt rond het bijdragen aan de leefbaarheid van wijken en kernen. Actium is actief met wijkschouwen, buurtbemiddeling, gebiedsgerichte wijk- en dorpsteams en organiseert tweejaarlijks de leefbaarheidprijs 'Bouwen aan de Buurt' voor haar hele werkgebied. Het prijzengeld bedraagt € 75.000 welke in een grote finale verdeeld wordt over meerdere buurt- en wijkinitiatieven. Actium ondersteunt initiatieven voor voedselbanken en speciale woonprojecten.

Presteren volgens Belanghebbenden

Actium heeft in 2008, 2009 en 2010 jaarlijks een drietal lunchbijeenkomsten georganiseerd voor de belanghebbenden. De lunchbijeenkomsten zijn ingedeeld naar de verschillende delen van het werkgebied. Zo is er een lunchbijeenkomst voor de relaties uit de gemeente Assen, een voor de relaties uit de gemeenten Midden-Drenthe, Noordenveld en Oostellingwerf en een voor de relaties uit de gemeenten De Wolden, Hoogeveen, Meppel en Westerveld. Doel van deze bijeenkomsten is om in een informele setting van gedachten te wisselen over beleid en activiteiten van Actium. Naast een terugblik op het afgelopen jaar en een (financieel) kijkje in de toekomst, wordt telkens een aantal specifieke thema's besproken.

De commissie heeft het gemiddelde cijfer van de verschillende gesprekspartners genomen. De gemeenten beoordelen het presteren van Actium gemiddeld als goed en geven daar het cijfer 8 voor. De huurders beoordelen de prestaties van de corporatie gemiddeld met een ruime voldoende. Het prestatieveld 'huisvesting van primaire doelgroepen' stak daar met een 8 bovenuit. De gemeenten beoordelen de prestaties van Actium met het cijfer 8 gemiddeld als goed. De zorg- en welzijninstellingen beperken zich in hun oordeel tot de prestaties van Actium op het prestatieveld 'huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen'. Dat oordeel is met het cijfer 7 ruim voldoende. De overige belanghebbenden (in casu de collega-corporaties) beoordelen het presteren van collega Actium met een 7,5.

Presteren naar Vermogen

Het onderdeel financiële continuïteit wordt conform het visitatiekader opgebouwd uit een oordeel over de vermogenspositie, een oordeel over de liquiditeitspositie en een oordeel over de wijze van kasstroomsturing van de corporatie. In 2008, 2009 en 2011 krijgt de corporatie het A-oordeel. In 2010 gaf het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) een C-oordeel, wat inmiddels in de CFV methodiek is vervallen. Om de financiële continuïteit bij de huidige waardering op historische kostprijs te garanderen, stelt Actium bij het opstellen van de (meerjaren)begroting een eis aan de solvabiliteit van ten minste 10 procent (solvabiliteit prospectief), waar zij een solvabiliteit van 15 procent wenselijk vindt. De afgelopen jaren is dit doel gehaald. De komende jaren komt de solvabiliteit onder de eigen wenswaarde uit. Actium heeft van 2008 tot en met 2010 positieve kredietwaardigheidsoordelen gekregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met betrekking tot de operationele kasstromen, constateert de commissie dat de corporatie gedurende de periode waarover de visitatie gaat, positieve exploitatieresultaten heeft uit de operationele activiteiten. De rentedekkingsgraad bedroeg 1,7 in 2008, 1,5 in 2009 en 1,57 in 2010. Daarmee komt Actium boven de norm van minimaal 1,3. De corporatie hanteert geen directe rendementseisen.

Ten aanzien van het portfoliomanagement constateert de commissie dat Actium geen Internal Rates of Return (IRR) heeft bepaald voor verschillende typen vastgoed.

Het onderdeel financieel beheer wordt conform het visitatiekader opgebouwd uit een oordeel over de planning- en controlcyclus van de corporatie en een oordeel over het treasurymanagement van de corporatie. De corporatie heeft haar financiële planning- en controlcyclus goed op orde. De planning- en controlcyclus is zeer professioneel zowel qua instrumenten, als in de praktische uitwerking in de organisatie. De commissie heeft geconstateerd dat de cyclus ook goed 'tussen de oren' van de bestuurders en commissarissen zit. Dit blijkt tevens uit de diverse documenten. De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven goed op orde. Alle aspecten van treasury zijn zeer uitgebreid en goed in beeld gebracht.

Ten aanzien van de doelmatigheid, constateert de commissie dat de corporatie een heldere visie op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie heeft. Actium heeft doelstellingen geformuleerd voor het vergroten van de efficiëntie en streeft deze aantoonbaar na. De corporatie onderneemt ook actie als er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de geformuleerde (efficiëntie) doelstellingen. Eind 2010 is besloten en gecommuniceerd in de bijeenkomsten met belanghebbenden dat de financiële positie van Actium opnieuw beoordeeld moet worden in 2011 en dat dit zal leiden tot een plan van aanpak ('doorontwikkeling Actium').

Het onderdeel vermogensinzet wordt conform het visitatiekader opgebouwd uit een oordeel over de visie, mogelijkheden en maximalisatie met betrekking tot de vermogensinzet van de corporatie. Naar het oordeel van de commissie beargumenteert de corporatie de inzet van haar vermogen voldoende, maar het kan beter. De commissie constateert dat de maatschappelijke inzet van het vermogen vooral op gevoel gebeurt en sterk gevoed wordt door ad hoc vragen van belanghebbenden. Er ligt geen door analyses onderbouwde en op SMART-wijze¹ uitgewerkte eigen strategie.

Governance

Uit de stukken en de gesprekken concludeert de commissie dat de corporatie actief is op het terrein van governance. De besturing van Actium krijgt op professionele wijze invulling. Het proces van plannen, uitvoeren, controleren en bijsturen krijgt actief de aandacht. Hoewel de corporatie bepaalde doelstellingen minder concreet formuleert dan gewenst, doet dit geen afbreuk aan de besturing van de corporatie. Met behulp van instrumenten als jaarplannen, begrotingen en kwartaalrapportages evalueert de corporatie continu en stuurt ze bij waar nodig. De commissie waardeert dat Actium zowel intern als extern overleg voert over bijsturing. De bijstellingen van het energiebeleid bijvoorbeeld is besproken met de belanghebbenden.

¹ SMART staat voor Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

Het toezicht vanuit de Raad van Commissarissen krijgt op correcte wijze invulling. De samenstelling van de groep is divers en de kennis en ervaring bestrijkt verschillende relevante onderwerpen. Er is ruimte voor ieders standpunten en inhoudelijke expertise. De Raad is zich bewust van de verschillende rollen die zij te vervullen heeft in de richting van de corporatie en het bestuur. Groot belang kennen zij toe aan de wijze waarop de Raad werkt aan de adviesrol.

De corporatie past de Governancecode grotendeels toe. Daar waar van de code wordt afgeweken, wordt dit door de corporatie goed gemotiveerd in de governancestructuur en in de jaarverslagen. De commissie ziet ook het belanghebbendenmanagement van de corporatie op een dusdanig niveau, dat deze de ruim voldoet aan de vereisten vanuit de Governancecode. We zien dat de corporatie in dialoog is met haar belanghebbenden. De corporatie heeft met afzonderlijke partners contracten, afspraken, convenanten of overlegvormen die meer maatwerk bieden. De huurders en samenwerkingspartners worden actief betrokken bij vraagstukken van de corporatie en kunnen het beleid van de corporatie beïnvloeden. Bovendien blijkt uit de diverse gesprekken dat de belanghebbenden over het algemeen een duidelijk beeld hebben van de ambities en het beleid van de corporatie.

Recensie

Actium is een woningcorporatie die midden in de samenleving staat en haar taken vanuit een brede taakstelling vervult. De corporatie heeft de ambitie om bijdragen te leveren aan de kwaliteit van het dorp of de wijk. Daarbij gaat het niet alleen om de woningen, maar ook om de omgeving. Leefbaarheid en wijk- en dorpsgericht werken zijn voor Actium sleutels voor succesvol opereren. In deze ambities is Actium voor alle belanghebbenden herkenbaar. Ze maakt de ambities door de prestaties die ze levert voor het grootste deel ook waar en ze krijgt voor die inzet en prestaties breed de positieve waardering van belanghebbenden. We noemen hier de nieuwbouwprestaties en het feit dat de corporatie actief investeert in maatschappelijk vastgoed. De belanghebbenden omschrijven Actium als een degelijke, professionele corporatie. Ze ervaren Actium als voorzichtiger en afwachtender in vergelijking met enkele collega's uit het werkgebied. Ze loopt niet voorop, maar 'als ze het doen, doen ze het ook goed'. De ambities worden realistisch ingevuld c.q. bijgesteld. Actium is geen hemelbestormer, wat de (zorg)partners wel eens betreuren. De corporatie voert een gezond financieel beleid met passie voor de doelstellingen. De commissie vindt dit zeer waardevol.

Terwijl de externe omstandigheden ook Actium dwingen tot heroriëntatie op taken, houdt Actium zo veel als mogelijk vast aan haar ambities en blijft de verbindende en versterkende rol in de ontwikkeling van dorpen en wijken hoge prioriteit houden. De ambities en het beleid zijn consistent en stevig geworteld in plannen, maar nog belangrijker, in de mensen van Actium.

Actium opereert naar het oordeel van de visitatiecommissie – gezien de bijzondere omstandigheden vanwege een ingewikkelde fusie – bovengemiddeld. Het gegeven dat Actium moet werken in acht gemeenten, waarmee prestatieafspraken worden gemaakt, maakt de opgave er niet eenvoudiger op. De lat is met de fusieambities hoog neergelegd.

Op een aantal vlakken heeft Actium de lat hoger gelegd dan haalbaar was. Daar is vervolgens – in overleg met de belanghebbenden – actief op gestuurd. De eigen organisatie heeft na de fusie bovendien de nodige aandacht nodig gehad, wat overigens tot een professionele organisatie heeft geleid. Het interne planningsproces en de besturing van processen, de wijze waarop belanghebbenden betrokken worden bij strategische keuzes en dilemma's, en de kwaliteit van toezichthouders, bestuurders en medewerkers zijn ruim voldoende tot goed. De corporatie heeft een zelfstandige mening over haar beleid en wil daar nadrukkelijk transparant in zijn, wat haar siert. Afwijkingen van de code worden dan ook zo nodig goed gemotiveerd. De intrinsieke integriteit in het bestuur en Raad van Commissarissen komt goed tot uiting.

De evaluatie van de fusie heeft binnen de organisatie geleid tot de start van een proces tot heroriëntatie ('doorontwikkeling Actium'). Bij ongewijzigd beleid zou er op middellange termijn een onaanvaardbare disbalans ontstaan tussen inkomsten en uitgaven. Dit inzicht is ook al gedeeld en besproken in de drie bijeenkomsten met belanghebbenden. In februari heeft de directieraad een kaderbrief en een plan van aanpak tot resultaatverbeterende maatregelen uitgebracht. Deze zijn binnen de organisatie verder gecommuniceerd en besproken. Het middenkader wordt hier nauw bij betrokken.

Inhoud

Voorwoord	3
Samenvatting en recensie	5
Inhoud	13
1 Actium en het werkgebied	15
1.1 De visitatie	15
1.2 Actium	15
1.3 Het werkgebied	16
1.4 Leeswijzer	17
2 Presteren naar Ambities	19
2.1 Missie en ambities	19
2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities	22
2.3 Conclusies en motivatie	22
3 Presteren naar Opgaven	31
3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied	31
3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven	33
3.3 Conclusies en motivatie	33
4 Presteren volgens Belanghebbenden	39
4.1 De belanghebbenden van Actium	39
4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden	41
4.3 Conclusies en motivatie	41
5 Presteren naar Vermogen	45
5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen	45
5.2 Conclusies en motivatie	45
6 Governance	51
6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance	51
6.2 Conclusies en motivatie	51
7 Integrale scorekaart	59
Bijlage 1 Verantwoording visitatie	61
Bijlage 2 Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen	69
Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie	77
Bijlage 4 Definities	79
Bijlage 5 Overzicht prestaties naar ambities	83
Bijlage 6 Overzicht opgaven per gemeente	99
Bijlage 7 Overzicht prestaties naar opgaven (per gemeente)	109

1 Actium en het werkgebied

1.1 De visitatie

In februari 2011 heeft Actium te Assen opdracht gegeven om een visitatie uit te laten voeren. Deze visitatie is uitgevoerd op basis van de 4.0-versie van Maatschappelijke visitatie woningcorporaties (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, december 2010). Deze vond plaats tussen maart en oktober 2011. De visitatiegesprekken hebben plaatsgevonden op 27 en 28 juni 2011.

De visitatiecommissie bestond uit de heer mr. J. van Walsem (voorzitter), mevrouw M.P. Duijnker en de heer drs. M.M.L. van Dorst (secretaris). In bijlage 2 zijn de curricula vitae van de commissieleden opgenomen. Naast vanzelfsprekend de verplichting om eens per vier jaar een visitatie te laten uitvoeren was voor woningcorporatie Actium de belangrijkste reden om een visitatie te laten uitvoeren, het voornemen om een nieuw ondernemingsplan te maken. Actium wil de uitkomsten van de visitatie hierbij gebruiken.

De visitatie betreft de periode 2008 – 1^e kwartaal 2011. Dat is een periode van ruim drie jaar. Hiervoor is gekozen omdat de corporatie in juli 2008 is gefuseerd en het ondernemingsplan tot het jaar 2012 loopt.

Voor de beoordelingen hanteert Raeflex een 10-puntsschaal. Het oordeel 7 geeft aan dat de prestatie gelijk is aan de norm. De wijze van beoordeling wordt verder toegelicht in bijlage 3.

1.2 Actium

Actium is een woningcorporatie in Drenthe en Zuidoost Friesland. Ze verhuurt rond de 16.000 woningen verspreid over zeventig woonplaatsen in dit werkgebied, met een duidelijk accent in de plaats Assen. Het huidige Actium bestaat sinds 1 juli 2008. Actium is ontstaan uit drie rechtsvoorgangers SWA, SWS en Woonstichting Actium. SWA was een stedelijke corporatie met een bezit van ongeveer 7.000 woningen in Assen. SWS had zijn vestiging in Smilde met ongeveer 1.100 woningen in de 3 dorpen Bovensmilde, Smilde en Hoogersmilde. Woonstichting Actium was actief in zowel het plattelandsg gebied Drenthe en Zuidoost Friesland als in de stad Assen en had ongeveer 8.000 woningen.

Actium is in totaal in negen gemeenten in Drenthe en Zuidoost Friesland actief. Het gaat om Assen waar Actium 7.863 woningen heeft, bijna de helft van het totale bezit. Daarnaast verhuurt Actium 1.684 woningen in De Wolden, 295 in Hoogeveen, 375 in Meppel, 1.101 in Midden-Drenthe, 279 in Noordenveld, 2.283 in Ooststellingwerf, 1.489 in Westerveld en 7 in Aa en Hunze². In dit werkgebied zijn verschillende andere collega-corporaties actief. We noemen hier Woonconcept, Domesta, Woonservice Drenthe, Woonborg en Woonfriesland. Bij Actium werken bijna 200 medewerkers; in totaal 181 fte³. De directie bestaat uit één persoon die het bestuur vormt.

² Cijfers uit het jaarverslag van 2010.

³ Cijfers uit Corporatie in Perspectief, CFV, 2010

Het bestuur van Actium is belast met het besturen van de organisatie en is verantwoordelijk voor het behalen van de doelstellingen van de organisatie. Hierover legt het bestuur verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het interne toezicht bestaat uit acht leden, waarvan drie leden op voordracht van de huurders in de Raad van Commissarissen zitting hebben.

1.3 Het werkgebied

Het werkgebied strekt zich van Zuidoost Friesland tot Zuidwest, Midden en Noord Drenthe. Actium verhuurt in dit groene hart rond de 16.000 woningen verspreid over zeventig woonplaatsen in de gemeenten Aa en Hunze, Assen, De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Noordenveld, Ooststellingwerf en Westerveld. Dit is een zeer gevarieerd werkgebied met zowel kenmerken van plattelandsgebied, verstedelijkt platteland en stedelijke omgeving.

In 2009 woonden er ruim 120.000 huishoudens in de Actium-gemeenten (uitgezonderd Aa en Hunze waar de corporatie slechts zeven woningen heeft). De komende jaren blijft het aantal huishoudens groeien met circa 13.000 tot 2020. Tussen 2020 en 2030 groeit het aantal huishoudens nog verder tot bijna 140.000. Daarna stagneert de groei en na 2035 treedt zelfs een daling op. Huishoudens worden ouder en het aantal kleinere huishoudens neemt toe. In het nu meest waarschijnlijke scenario blijft de inkomensverdeling ongeveer gelijk. Het effect van deze demografische en economische ontwikkelingen op de woningbehoefte leidt ertoe, dat de behoefte aan huurwoningen tot 2020 toeneemt met circa 3.700. De behoefte aan koopwoningen neemt toe met 9.000 woningen.⁴

Actium heeft gemiddeld een marktaandeel van ruim 37 procent van de totale huurmarkt in de acht gemeenten uit het werkgebied. De huurmarkt bedraagt ongeveer 35 procent van de totale woningmarkt in het werkgebied. Hieronder zetten we in een tabel uiteen hoe groot het aantal woningen van Actium per gemeente is en wat het marktaandeel van de huurmarkt van Actium per gemeente was in 2008.

Gemeente	Aantal woningen Actium ⁵	% van de voorraad van Actium	Marktaandeel Actium ⁶
Assen	7.863	51,1%	68,3%
De Wolden	1.684	10,9%	77,7%
Hoogeveen	295	1,9%	2,8%
Meppel	375	2,4%	6,8%
Midden-Drenthe	1.101	7,2%	26,3%
Noordenveld	279	1,8%	8,9%
Ooststellingwerf	2.283	14,8%	66,1%
Westerveld	1.489	9,7%	76,5%
Aa en Hunze	20	0,1%	-
Totaal (gem.)	15.389	100%	37%

⁴ Uit 'Strategisch Voorraadbeleid' ABF Research, september 2009.

⁵ Jaarverslag 2010.

⁶ Uit 'Strategisch Voorraadbeleid' ABF Research, september 2009.

In onderstaande tabel, die is gebaseerd op gegevens uit Corporatie in Perspectief 2010, blijkt de volgende verdeling van de woningen van Actium naar typen woningen en bouwperiode:

Woningtype / bouwperiode	%
Eengezinswoning	65,8
Meergezinsgebouw zonder lift t/m 4 lagen	14,5
Meergezinsetagegebouw met lift	13,6
Hoogbouw	2,9
Eenheden verzorging	2,9
Overige woongelegenheden	0,3
TOTAAL	100
Bouwperiode tot 1945	0,5
Bouwperiode 1945 - 1959	15,6
Bouwperiode 1960 - 1969	20,5
Bouwperiode 1970 - 1979	24,1
Bouwperiode 1980 - 1989	18,9
Bouwperiode 1990 - 1999	9,3
Bouwperiode 2000 en later	11,2
TOTAAL	100

Het Centraal Fonds deelt deze corporatie in de categorie 9 in, dat wil zeggen 'corporaties met marktgevoelig bezit'. Wanneer Actium wordt vergeleken met de referentiegroep zijn dit corporaties uit deze categorie. Er zijn veertig corporaties in deze categorie.

1.4 Leeswijzer

Dit rapport is ingedeeld naar de onderdelen waarop de woningcorporatie is beoordeeld. Daarbij zijn de vastgestelde onderdelen:

- Presteren naar Ambities (hoofdstuk 2);
- Presteren naar Opgaven (hoofdstuk 3);
- Presteren volgens Belanghebbenden (hoofdstuk 4);
- Presteren naar Vermogen (hoofdstuk 5);
- Governance (hoofdstuk 6).

Ieder hoofdstuk geeft de beoordeling weer waarna de motivatie van het cijfer wordt gegeven.

Voor de leesbaarheid van het rapport is ervoor gekozen om in hoofdstuk 7, tot slot, een cijfermatig overzicht te geven van alle beoordelingen. In bijlage 5 worden alle beschrijvingen van de doelstellingen, opgaven en de gegevens over de prestaties in tabelvorm weergegeven. Deze tabel vormt de onderlegger voor de beoordelingen.

2 Presteren naar Ambities

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Actium in relatie tot de ambities.

2.1 Missie en ambities

Actium heeft de volgende missie verwoord in haar bedrijfsplan 2009-2012 en de documenten die zijn geschreven in het kader van de fusie:

'Wij willen een bijdrage leveren aan het betaalbaar en comfortabel wonen voor, met name, mensen met een bescheiden inkomen. Deze missie sluit perfect aan bij de opvatting die wij hebben op dienstverlening en kwaliteit.'

De visie die zij daarbij hanteert verwoordt Actium als volgt:

'Wij leveren vanuit onze dienstverlening een bijdrage aan de kwaliteit van het dorp of de wijk. Daarbinnen kiezen we voor een wijde blik: het gaat ons niet alleen om de woningen, maar ook om de omgeving van die woningen. Wij spitsen onze organisatie toe op de wijken waaruit een stad bestaat en op de dorpen binnen ons werkgebied. Wij vinden het belangrijk om zichtbaar aanwezig te zijn in ons werkgebied, zodat wij optimaal geïnformeerd zijn. Daaruit mag u concluderen dat leefbaarheid en wijk- en dorpsgericht werken voor ons de sleutels zijn voor succesvol opereren.'

In het bedrijfsplan heeft Actium drie speerpunten van beleid benoemd:

- wijk- en dorpsgericht werken;
- de ontwikkeling van nieuwbouw en maatschappelijk vastgoed;
- duurzaamheid en energiebeheer.

De ambities zoals door Actium vastgesteld, worden beoordeeld langs de lijn van de zes vastgestelde prestatievelden. In het schema hieronder staat de indeling van de verschillende ambities.

Geformuleerde ambities	Prestatieveld
<p><i>Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- De woningen zullen er altijd netjes bij staan.- Definitie basiskwaliteit voor verschillende soorten/groepen woningen. <p><i>Passend toewijzen en tegengaan van woonfraude:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Bijdrage leveren aan het betaalbaar en comfortabel wonen voor, met name, mensen met een bescheiden inkomen. <p><i>Keuzevrijheid voor de doelgroep:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Meer keuzevrijheid voor klanten door vergrootte markt a.g.v. fusie: zowel stedelijk als landelijk woningaanbod. Introductie nieuw toewijzingssysteem voor woningen.- Woonruimte verdeelsysteem realiseren voor alle 16.000 woningen, zodat woningaanbod in hele werkgebied te overzien is. <p><i>Betaalbaarheid:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Bijdrage leveren aan het betaalbaar en comfortabel wonen voor, met name, mensen met een bescheiden inkomen.- Ontwikkelen huurbeleid waarin betaalbaarheid van het wonen in brede zin van het woord is geborgd.	Huisvesten van primaire doelgroep

Geformuleerde ambities	Prestatieveld
<ul style="list-style-type: none"> o streefhuren tot gemiddeld 65% van MRH o bereikbaarheid van de voorraad voor de primaire doelgroep o beleid ten aanzien van huurharmonisatie o aandacht voor woonlasten waarbij ook wordt gekeken naar de energielasten => woningbezit naar minimaal energielabel C <p>- Betere prijs en kwaliteit verhouding van de woningen. Bv. door huurharmonisatie en door betere energieprestatie van de woningen.</p> <p><i>Bevorderen eigen woningbezit:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Jaarlijks ongeveer 1% van de voorraad verkopen. - Bestaande verkoopbevorderende maatregelen (extra onderhoud service, uitgestelde betalingsregeling en Koopgarant) evalueren. 	
<p><i>Woningkwaliteit:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Betere prijs en kwaliteit verhouding van de woningen. Bv. door huurharmonisatie en door betere energieprestatie van de woningen. - Inlopen achterstand onderhoud, wijkaanpassing en nieuwbouw Smilde - De woningen zullen er altijd netjes bij staan. <p><i>Kwaliteit dienstverlening:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tevreden klanten door permanent werken aan kwaliteit van de organisatie. Verkrijgen van evenwicht in de interne en externe kwaliteit. De interne kwaliteit moet de basis bieden voor een hoogwaardig externe kwaliteit naar de huurders. - KWH huurlabel binnen afzienbare tijd halen. Visitatie laten uitvoeren. - Eind 2008 voorstel klaar voor een heldere en klantgerichte klachtenprocedure. Doel: klachten zo snel als mogelijk oplossen. <p><i>Energie en duurzaamheid:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Doelstelling: in 2014 alle woningen op ten minste energielabel C. Daarnaast in nieuwbouw experimenten met vergaande vormen van isolatie en gebruik moderne apparatuur voor energiebesparing. 	Kwaliteit woningen en woningbeheer
<p><i>Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontwikkelingen rond continuïteit buurtwinkels, scholen etc., is ontdekkingstocht. Investerings in maatschappelijk vastgoed zullen altijd, direct of indirect, ten goede moeten komen aan onze huurders en ons bezit => afweging speelt rol bij investeringen. - Actium werkt samen met gemeenten en zorgaanbieders aan goed aanbod van zorgvoorzieningen, zonder hierbij grote risico's te lopen op leegstand van bestaande voorzieningen. 	Huisvesten doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen
<p><i>Strategisch voorraadbeleid:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Veranderopgave bepalen op basis van analyse woningvoorraad, met meest actuele inzichten van vraag en aanbod in het werkgebied. De (toekomstige) vraag op de woningmarkt is leidend. Inschatting: Voor evenwichtige ontwikkeling vastgoedportefeuille moet jaarlijks 2% tot 3% van de totale woningvoorraad aangepast worden. Uitgangspunt: aantal woningen blijft +/- gelijk. Aanpassingen vastgoedportefeuille kunnen plaatsvinden door ingrijpende verbetering/renovatie, verkoop, sloop/vervangende nieuwbouw van bestaand woningbezit en door middel van toevoegingen aan de woningvoorraad door nieuwbouw en aankopen. <p><i>Nieuwbouw:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij de huidige (harde) plannen van 2.000 woningen betekent dat er 350 miljoen tot 2013 in ons strategisch werkgebied wordt geïnvesteerd. Het geformuleerde beleid is dat er de komende 5 jaren 2.500 woningen gebouwd gaat worden, dus 500 meer dan nu in de planning staat. 	(Des-)investeren in vastgoed

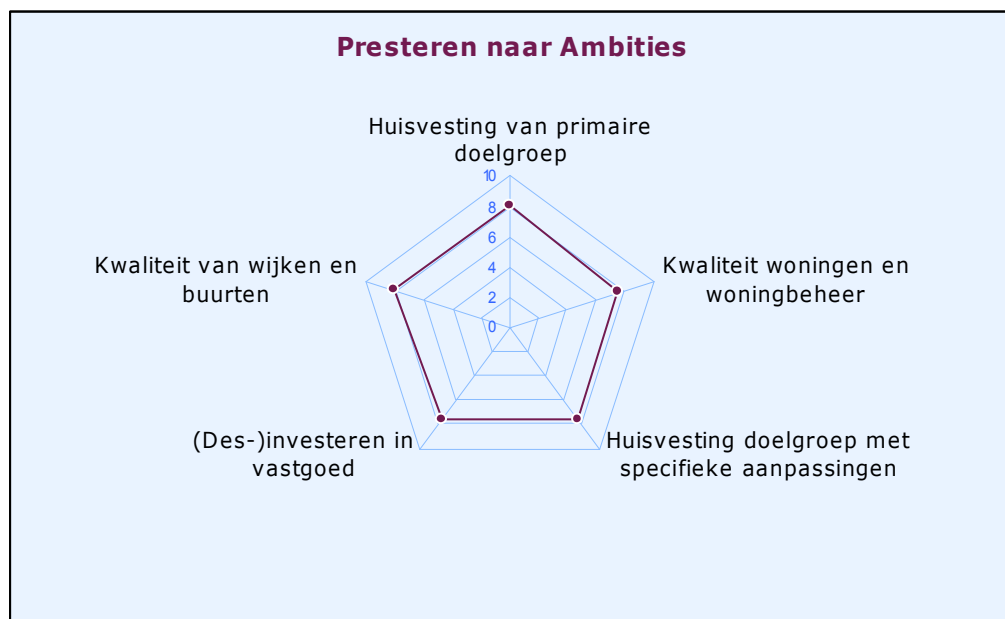
Geformuleerde ambities	Prestatieveld
<p><i>Verbetering vastgoed:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Investeringsprogramma voor energiebesparende maatregelen, waarvan de voordelen ten goede komen aan de huurders. Er wordt onderzocht wat deze doelstelling gaat betekenen. Er staat in ieder geval 20 miljoen gereserveerd. 	
<p><i>Leefbaarheid:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wijkregisseur om sociale teloorgang en extreme ingrepen te voorkomen door samenwerking met partners op allerlei beleidsterreinen => werk, tevreden klanten en gemeenten. - Beleid ten aanzien van de leerlingenbouwplaatsen continueren. <p><i>Vitale buurten en wijken:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er kan geïnvesteerd worden in scholen, multifunctionele centra, bibliotheken, dorpscentra en dergelijke, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en vitaliteit in wijken en dorpen. - De nieuwe organisatie gaat professioneel uitvoering geven aan de nieuwe strategie wijkgericht werken/ wijkregisseur met focus op lokale verankering - Wijkregisseur om sociale teloorgang en extreme ingrepen te voorkomen door samenwerking met partners op allerlei beleidsterreinen => werk, tevreden klanten en gemeenten. - Alle wijkvisies voor strategisch werkgebied afgerond voor 2012. Ze worden met regelmaat herzien en besproken met belanghebbenden. - Grote gebiedsontwikkelingen beter aanpakken. <p><i>Sociale stijging en emancipatie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Beleid ten aanzien van de leerlingenbouwplaatsen continueren. 	Vernieuwen van wijken en buurten
Geen	Overige/andere prestaties

Actium heeft de uitgangspunten van de fusie en de daarop gebaseerde ambities in 2010 geëvalueerd. De missie en visie zijn onveranderd gebleven. Dat zal echter niet gelden voor de ambities.

In de markt heeft Actium te maken met een gunstig verlopende huurmarkt en een sterk teruggevallen koopmarkt. Qua overheidsbeleid kunnen de huren met niet meer dan de inflatie stijgen. Bovendien heeft Actium te maken met vennootschapsbelasting, heffing projectsteun en bezuinigingen die leiden tot hogere heffingen van lagere overheden. Dit alles legt een hoger beslag op de financiële middelen dan voorzien. Op langere termijn tast dit de investeringsruimte van de corporatie aan. Ook de beslissing van de Europese Commissie op het gebied van ongeoorloofde staatssteun aan woningcorporaties heeft een beperkend effect op de investeringsruimte.

Als gevolg van de marktontwikkelingen en het overheidsbeleid, is eind 2010 besloten en gecommuniceerd in drie bijeenkomsten met belanghebbenden dat de financiële positie van Actium opnieuw beoordeeld moet worden in 2011 en dat dit zal leiden tot een nieuw plan van aanpak.

2.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Ambities



Presteren naar Ambities	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	8,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,5
(Des-)investeren in vastgoed	7,5
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0
Gemiddelde score	7,7

2.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Ambities met een 7,7.

Actium presteert over het algemeen conform de door haar zelf bij de start van de fusieorganisatie en in overleg met de belanghebbenden vastgestelde en soms tussentijds gewijzigde ambities. Met betrekking tot het prestatieveld 'huisvesten van de primaire doelgroep' constateert de commissie zelfs dat Actium sterk boven de gestelde ambities presteert. De commissie weegt hier mee dat Actium actief is in negen gemeenten. In Assen heeft Actium bijna de helft van haar bezit en daar zijn ze ook de grootste verhuurder. De rest van het bezit is verdeeld over acht gemeenten. Assen weegt dus zwaarder mee in het oordeel van de commissie. Bij een aantal prestatievelden stelt de commissie vast, dat Actium de bij de fusie opgestelde doelen krachtdadig naar beneden heeft bijgesteld als gevolg van de economische crisis en de daaraan gekoppelde crisis op de woningmarkt (de koopmarkt in het bijzonder). Het gaat vooral om het naar beneden bijstellen van de verkoopdoelstelling van bestaand bezit (en de daaraan gekoppelde financiële consequenties) en het over langere tijd uitsmeren van de doelstelling om de hele woningvoorraad op energielabel C te krijgen (van 2014 naar 2020).

De bijstelling van deze ambities is uitgebreid gecommuniceerd en besproken met de belanghebbenden, die over het algemeen begrip hadden voor deze bijstelling. In aanmerking genomen dat Actium ook intern een flinke opgave had om de nieuwe fusieorganisatie op orde te krijgen, oordeelt de commissie dat Actium ruim voldoende tot goed presteert als het gaat om haar eigen ambities.

Huisvesten van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Actium laat in haar jaarverslagen zien hoe de toewijzing van woningen aan de primaire doelgroep is uitgevoerd. In het jaarverslag van 2009 is te zien dat van de 1.246 afgesloten huurovereenkomsten 87 procent van de goedkope voorraad aan de doelgroep is verhuurd. Een gering percentage van 4 procent woont te goedkoop en 9 procent te duur ('scheef wonen'). De commissie constateert dat Actium hiermee hoog scoort in vergelijking met het gemiddelde van de branche en van de referentiecorporaties. De kernvoorraad van woningen met een huur tot maximaal € 535 besloeg in 2008, 2009 en 2010 98 procent van de totale voorraad.

In 2009 is gewerkt aan de invoering van één manier van aanbieden van woningen. Vanaf 1 januari 2010 worden alle woningen op dezelfde manier aangeboden via het aanbodmodel. Het aanbieden van woningen vindt vanaf dat moment uitsluitend via internet plaats en woningzoekenden kunnen zelf op woningen reageren. Bij de totstandkoming van het nieuwe model is het huurderplatform MEVM nauw betrokken. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met alle gemeenten in het werkgebied. Eind 2010 is gebleken dat woningzoekenden de weg naar de website goed weten te vinden. Het gemiddeld aantal reacties op woningen ligt met 59 hoog. In Assen ligt het gemiddelde zelfs op 90. In 2011 wordt het woonruimteverdeelsysteem geëvalueerd aan de hand van een enquête onder woningzoekenden om te bepalen of er op sommige onderdelen nog aanpassingen nodig zijn.

Actium voert een gematigd huurbeleid in het verlengde van de fusieambities. Vanwege het regeringsbeleid komt dit ook tot uitdrukking in een inflatievolgende huurprijsstijging. Het gemiddelde huurprijsniveau ligt, ten opzichte van de maximaal redelijk huurprijs, onder de beoogde 65 procent. Het is de verwachting dat in 2016 het gemiddelde streefhuurpercentage op 65 procent ligt. De mutatiegraad is de afgelopen jaren gedaald. Van 10,2 procent in 2008 tot 9,2 procent in 2009 en 8,1 procent in 2010.

Wat betreft de investeringen in de energetische kwaliteit van het woningbezit is een aanpak ontwikkeld en zijn de eerste uitvoeringsstappen gerealiseerd. In 2009 en 2010 is al volop uitvoering gegeven aan deze plannen. Meer informatie hierover in de volgende paragraaf.

Bevorderen eigen woningbezit

De ambitie om jaarlijks 1 procent van de woningen uit de voorraad te verkopen (circa 160 woningen per jaar) is in 2009 bijgesteld. De woningverkoop is lager dan vooraf geschat, door een stagnerende woningmarkt. De kredietcrisis en de dreigende economische achteruitgang zullen naar verwachting van invloed zijn op de verkoop van huurwoningen. Actium raamt het aantal te verkopen woningen op 120 woningen voor 2009. In 2008 zijn 148 woningen verkocht, in 2009 124 en in 2010 114.

Gemiddeld zit de verkoop over deze drie jaar met 129 woningen per jaar boven de bijgestelde ambitie van 120 per jaar. De commissie vindt de verkooprealisatie gezien de marktomstandigheden echter goed. De verkoop van woningen in de bestaande bouw verloopt moeizaam. De doorlooptijden zijn langer dan voorgaande jaren, daarnaast is de mutatiegraad lager en is er veel aanbod in dezelfde straat of wijk. Actium noemt de onrust met betrekking tot de Koopsubsidie, gewijzigde hypotheeknormen en mogelijke afbouw van de hypotheekrenteaf trek als oorzaak. Deze onrust heeft er toe geleid dat de koper meer afwachtend is geworden en kritischer kijkt naar het aanbod op de koopmarkt voordat de stap om te kopen wordt gezet.

Actium heeft de verschillende verkoopbevorderende maatregelen geëvalueerd. De corporatie biedt woningen met Koopgarant aan, houdt inloop spreekavonden voor potentiële kopers en heeft actief huurders aangeschreven om de verkoop van bestaand woningbezit aan te bieden. De uitgestelde betalingsregeling is in 2009 stopgezet.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

Woningkwaliteit

De minimale kwaliteiten waaraan een woning moet voldoen is vastgelegd in meerdere documenten zoals de huurvoorwaarden en de onderhoudsfilosofie. Dit moet in 2011 resulteren in een beleidsdocument dat deze zaken zal combineren tot verschillende kwaliteitsniveaus. Voor de klant is in 2011 een onderhoudsmagazine opgesteld. Hierin wordt uitleg gegeven hoe Actium werkt ten aanzien van groot onderhoud en welke woningen in 2011 gepland staan voor uitvoering en welke werkzaamheden dan plaatsvinden. Voor planmatig onderhoud is ruim € 20 miljoen uitgegeven.

In 2009 is een start gemaakt met de bevoorrading van de vaklieden vanaf het centrale magazijn. De vakmannen worden in staat gesteld om vanaf huis te beginnen. Om de klant beter van dienst te zijn, is geïnvesteerd in een planningssysteem.

Actium vindt veiligheid van de woning belangrijk, daarom is vanaf 2008 aandacht voor brandveiligheid en veiligheid van installaties. In zowel 2008, 2009 en 2010 zijn ruim 2.000 woningen gekeurd met betrekking tot veiligheid. Daarbij is de gasleiding afgeperst en gecontroleerd op dichtheid, de elektrische installaties zijn gecontroleerd op aarde en gevaarlijke situaties zoals gaslekkages en aardingsgebreken zijn verholpen. Tegelijkertijd werd uitvoering gegeven aan een verbeterprogramma voor het aanbrengen van aarding, vervangen van de groepenkast en het plaatsen van de wasmachine op een eigen groep. In 2010 is er gemiddeld € 501 per woning besteed.

De ambitie met betrekking tot het inlopen van de achterstand op het gebied van onderhoud, wijkaanpassing en nieuwbouw in Smilde, komt aan de orde onder het kopje '(des-)investeren in vastgoed'.

Kwaliteit dienstverlening

Op het gebied van de kwaliteitszorg zijn in 2010 diverse acties ondernomen, zoals verbeterde klachtenregistratie en klanttevredenheidmetingen op alle negen onderdelen van het KWH huurlabel. Het eerste deel van de meting bestond uit vier onderdelen. De eerste resultaten zijn in juni 2010 ontvangen. Van september tot en met november 2010 zijn de andere vijf onderdelen van het KWH huurlabel gemeten.

Begin 2011 is bekend geworden dat ook op deze onderdelen positief resultaat is gebleken, waarmee Actium het KWH huurlabel heeft behaald. Gezien de fusie, vindt de commissie dit een goede prestatie.

In het kader van kwaliteitsbeleid is een sluitend systeem van klachtenafhandeling ingericht. Klachten van huurders, woningzoekenden of anderen worden in vijf stappen behandeld. 2009 is gebruikt als eerste ervaringsjaar voor de nieuwe werkwijze. Uit evaluatie is gebleken dat deze organisatiebrede systematiek van klachtenafhandeling verbetering behoeft. In 2010 is gestart met de registratie van klachten en is het opgenomen in de reguliere informatievoorziening en verantwoording.

Actium heeft één loket gecreëerd voor haar huurders en woningzoekenden in de drie rayons. Waar in 2008 voor de fusie een woningzoekende in Assen landelijk gezien één van de hoogste inschrijfgelden moest betalen is daar één verlaagd bedrag van € 30 voor teruggekomen, zonder verdere administratiekosten. Voor huurders is het nu mogelijk om een wooncarrière te maken in een veel groter werkgebied. Voor de fusie was er sprake van verschillende types woningtoewijzingsystemen. Deze systemen zijn samengevoegd in één systeem. Woningzoekenden kunnen aan de hand van een zoekprofiel via internet zoeken naar een geschikte en passende woning. De beschikbare woningen worden één keer per week toegewezen.

Op het vlak van kennis en beleidsontwikkeling hebben medewerkers zich door de schaalvergroting kunnen specialiseren op hun vakgebied. Tegelijkertijd is gewerkt aan het standaardiseren van werkprocessen om risico's zichtbaar te maken en te kunnen managen. Een voorbeeld van de synergie is zichtbaar bij de afdeling planmatig onderhoud. Bij het samenvoegen van de verschillende afdelingen viel op dat de uitgangspunten verschillend waren, maar vanuit perspectief van de huurder sterk aanvullend. Het ene beleid was sterk gericht op de kwaliteit van het casco en het buitenwerk, terwijl het andere beleid sterk gericht was op de kwaliteit van het binnenwerk (afwerkingniveau keukens, badkamer, en dergelijke). De sterke kanten van de fusiepartners zijn nu gecombineerd.

Actium heeft in 2010 het nieuwe woonruimteverdeelsysteem in gebruik genomen. Gelijktijdig is ook de klachtenprocedure en geschillencommissie geïmplementeerd. Er wordt op dit moment gewerkt aan het verbeteren van de afhandeling van reparatieverzoeken. De samenvoeging van de verschillende werkwijzen en afdelingen heeft meer tijd gevergd dan vooraf ingeschat. De gewenste kwaliteitsverbetering krijgt de aandacht en het Actium verwacht dat in 2011 ook op dit terrein de resultaten meer zichtbaar zullen zijn.

Energie en duurzaamheid

Wat betreft de investeringen in de energetische kwaliteit van het woningbezit is een aanpak ontwikkeld en zijn de eerste uitvoeringsstappen gerealiseerd. De energiemaatregelen zijn geïntegreerd in het zesjaarlijkse onderhoudsplan, zodat energetische verbeteringen gecombineerd worden met (ander) groot onderhoud. De uitvoering van de ambities is hierdoor, in combinatie met de kredietcrisis, beter gespreid in de tijd en wordt efficiënter uitgevoerd. Conform de huidige planning zal het gehele woningbezit uiterlijk in 2020 minimaal een energielabel C hebben. De oorspronkelijke ambitie was om de energielabel C doelstelling in 2014 gerealiseerd te hebben. Als gevolg van de veranderende (financiële) omstandigheden, is deze ambitie echter – in overleg met de belanghebbenden – bijgesteld.

In 2009 en 2010 is echter al volop uitvoering gegeven aan de plannen. In 2010 is € 2.1 miljoen geïnvesteerd in energiemaatregelen en voldoet al 53 procent van het bezit van Actium aan de doelstelling. Bij de start van het programma (medio 2008) was dit 36 procent.

Actium heeft een aantal nieuwbouwprojecten gerealiseerd met bijzondere energietoepassingen:

- Kerkenveld, Ten Hoevestraat (gebruik van zonnepanelen);
- Appelscha, Riemsoord (gebruik van aardwarmte, warmtepomptechniek).

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

In haar bedrijfsplan heeft Actium geconstateerd dat ten aanzien van wonen en zorg de snelle ontwikkelingen en de relatief grote inflexibiliteit van vastgoed niet alleen kansen opleveren, maar ook voor problemen (kunnen) zorgen. Op 31 december 2010 heeft Actium 460 intramurale zorgplaatsen in haar bezit. In 2010 zijn meerdere nieuwbouwprojecten opgeleverd, gestart en voorbereid. Hiermee speelt Actium goed in op de nog steeds grote vraag naar betaalbare huurwoningen in haar werkgebied. Daarnaast vindt een verbreding plaats naar de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed en nieuwbouwplannen ten behoeve van wonen en zorg.

In 2010 zijn meerdere projecten gestart/gerealiseerd op wonen en zorg gebied:

- Assen, Dichtershof;
- Appelscha, Riemsoord;
- Dwingeloo, De Weijert;
- Smilde, 't Beurtschip.

In 2010 werd € 258.900 (€ 307.000 in 2009) uitgegeven aan het aanpassen van woningen voor mensen met een lichamelijke beperking. Hiervan werd het overgrote deel overigens doorbelast aan de gemeenten (WMO-gelden).

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

In elk jaarverslag staat een samenvatting van de projecten die tot uitvoering zijn gebracht of in ontwikkeling zijn. Hierin zijn de vorderingen met betrekking tot de ambities na te lezen. Direct tijdens de fusie in 2008 is de woningmarkt sterk veranderd. Dit heeft, zoals eerder vermeld, invloed gehad op zowel verkoop van woningbezit als productie van nieuwbouw.

Actium heeft desondanks een wezenlijk investeringsniveau kunnen realiseren. Door de samenvoeging van het volkshuisvestelijke vermogen van de fusiepartners heeft Actium in principe een grote financiële slagkracht waardoor complexe en grootschalige projecten beter uitgevoerd kunnen worden. Actium heeft in de afgelopen tijd echter in een stagnerende woningmarkt terecht haar investeringsambitie herzien. De woningverkopen zijn lager dan vooraf ingeschat. Het financiële beleid van Actium is erop gericht om te voldoen aan de criteria van een A-corporatie conform de categorisering van het CFV. Dit vereist ondermeer een sterke sturing op positieve kasstromen. Mede daarom is de investeringsambitie naar beneden bijgesteld. De commissie vindt dit verstandig beleid.

Een andere reden om de investeringsambitie bij te stellen, is het lagere aantal woningen dat wordt verkocht en/of gesloopt. Actium voert een Strategisch Voorraad Beleid dat gericht is op het handhaven van een voorraad van ongeveer 16.000 eenheden. De nieuwbouwproductie is daarbij gelijk aan of minimaal groter dan het aantal woningen welke verkocht of gesloopt worden. Deze bijstelling is tijdens de jaarlijkse belanghebbendenbijeenkomsten gecommuniceerd naar de betreffende belanghebbenden en in regulier overleg is dit regelmatig onderwerp van gesprek geweest.

In de periode 2008 tot en met 2010 heeft Actium 842 nieuwe woningen opgeleverd en 20 gerenoveerde. Dit betreft zowel sociale huur, sociale koop, vrije sector koop en zorg- en verpleegplaatsen. Het aandeel sociale huur is overigens verreweg het grootst. Dit is een goede prestatie, want sociale huurwoningen vergen grote onrendabele investeringen. Het totale vernieuwingspercentage komt hiermee uit op 5,4 procent in de periode 2008 tot en met 2010. De ambitie van Actium is om jaarlijks gemiddeld 2-3 procent van de voorraad te vernieuwen. De afgelopen drie jaren ligt dat percentage gemiddeld op 1,8. De commissie vindt dat de corporatie hiermee goed presteert, gezien de moeilijke economische en financiële omstandigheden.

Actium had zich voor de fusie per 1 juli 2008 voorgenomen om 2.500 woningen te bouwen tot en met 2013. Vrij snel na de fusie is deze ambitie bijgesteld tot 250 woningen per jaar (200 sociale huurwoningen en 50 sociale koop). Van 2008 tot en met 2010 zou de corporatie dus 750 woningen hebben moeten opleveren. Het zijn er 842 geworden (12 procent boven de bijgestelde norm).

Tabel: overzicht van nieuwbouwprestaties Actium 2008 t/m 2010

Type woningen	2008	2009	2010	totaal	%
Huurwoningen	224	154	147	525	63
Koopwoningen	78	138	7	223	26
<i>Subtotaal nieuw</i>	<i>302</i>	<i>292</i>	<i>154</i>	<i>748</i>	
Zorgplaatsen	80	7	7	94	11
TOTAAL NIEUWBOUW	382	299	161	842	100
Woningen gerenoveerd (waarvan 1 koop)			20	20	

Actium heeft de lopende en voorgenomen nieuwbouwprojecten in Smilde uitgevoerd. De corporatie heeft deze projecten kunnen financieren zonder de rekening direct bij de huurder te leggen door bijvoorbeeld huurharmonisatie. Het onderhoudsbeleid bij voorganger c.q. fusiepartner SWS die in Smilde actief was, werd alleen na mutatie uitgevoerd. Hierdoor was er geen goed overzicht van de staat van het onderhoud van het bezit. Actium heeft de projecten die SWS had geïnitieerd verder ontwikkeld en tot uitvoering gebracht. Waaronder de multifunctionele accommodatie 't Beurtschip, die een belangrijke functie vervult als ontmoetingsplek voor burgers in Smilde. Wat betreft de onderhoudsopgave is een eerste slag gemaakt. Van alle woningen en complexen is de huidige technische staat in kaart gebracht. Op dit moment wordt door middel van een wijkvisie in kaart gebracht op welke wijze Actium het huidige bezit verder wil ontwikkelen. Het is de verwachting dat er uiterlijk in 2013 grootschalig geïnvesteerd gaat worden in het onderhoudsprogramma.

Vernieuwen van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

In 2009 heeft Actium haar strategie van het gebiedsgericht werken uitgewerkt in het ondernemingsplan 2009-2012. Het ontwikkelen van gebiedsvisies is daarbij een belangrijk instrument en het resultaat van een proces van samen met bewoners en maatschappelijke partners praten over wat belangrijk is in een bepaalde wijk. In 2010 zijn de eerste pilots gestart om ervaring op te doen met deze werkwijze. Vervolgens wordt dit in het gehele werkgebied uitgerold.

Actium is lokaal herkenbaar en benaderbaar voor huurders en belanghebbenden, ondermeer door de keuze voor vier lokale frontoffices in de plaatsen Assen, Oosterwolde, Ruinen en Smilde en een backoffice in Assen. Actium is sterk verweven in het lokale professionele netwerk van maatschappelijk partners. Door het grotere werkgebied van Actium is zij één gesprekspartner op verschillende schaalniveaus. Dit vereenvoudigt de afstemming en daadkracht om signalen om te zetten in concrete acties in dit diverse werkgebied. Belangrijke gesprekspartners hierbij zijn de verschillende gemeentes waar formele (prestaties) en informele afspraken worden gemaakt over de inzet van Actium.

De vier bestaande vestigingen, verspreid over het werkgebied, maken dat huurders relatief eenvoudig in contact kunnen treden met een medewerker van Actium. De medewerkers Wonen, de wijkbeheerders en ook de vaklieden zijn voor Actium de 'ogen en oren' in de wijk en hebben als doel om signalen die de kwaliteit van de woonomgeving kunnen verbeteren te inventariseren en om te zetten in acties. Hiervoor zijn procedures ontwikkeld op welke manier Actium omgaat met leefbaarheids- en overlastsituaties. Ook in de toekomst wil Actium op lokaal niveau benaderbaar blijven voor haar huurders en belanghebbenden. Wel wordt gekeken naar alternatieve invulling van deze doelstelling door bijvoorbeeld een kleinschalige woonwinkel te openen met openingstijden die recht doet aan het aantal bezoekers van die vestiging.

Voorbeelden van acties zijn de leefbaarheidprijs 'Bouwen aan de Buurt'. De initiatieven van bewoners om hun eigen woonomgeving te verbeteren worden door Actium gefinancierd, net zoals het project 'Actium in de Straat' waarbij bewoners van een straat op een laagdrempelige wijze in contact kunnen treden met elkaar en Actium. Ter illustratie wordt verder de participatie genoemd in de samenwerkingsovereenkomst wijk- en dorpsgericht werken Meppel en de participatie in het samenwerkingsverband De Smederijen (Hoogeveen). Als laatste voorbeeld wordt het gebiedsgericht werken genoemd dat in Assen tot stand komt in samspraak met de bewoners en de gemeente.

Actium biedt leerlingbouwplaatsen op de plekken waar zij woningen bouwt en stageplekken op haar eigen kantoor. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen.

Jaar	Plek	Toelichting
2008/2009	Princenhof	Leerlingbouwplaats
2008/2009	Bibliotheek Hoogeveen	Leerlingbouwplaats
2009	Actium	In totaal 5 stagiairs bij Communicatie, Facilitaire Zaken en Service Onderhoud
2010	Diverse bouwplaatsen en Actium zelf	In het kader van het convenant 'afpraak = afspraak' met zeven corporaties en drie scholen: 10 leerlingbouwplaatsen bij projectmatig onderhoud en 1 bij de onderhoudsdienst van Actium zelf
2011	Diverse bouwplaatsen en Actium zelf	Continuering leerlingbouwplaatsen 2010, 1 tageplek bij afdeling Communicatie en een bij de afdeling Klant en Markt

Daarnaast investeert Actium in scholen, multifunctionele centra, bibliotheken, dorpscentra en dergelijke, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en vitaliteit in wijken en dorpen. In onderstaande tabel zijn de projecten op dit terrein opgenomen.

Jaar	Plek	Toelichting
2008-2010	Smilde	Dienstencentrum 't Beurtschip
2009	Hoogeveen	Bibliotheek
2009	Koekange	Multifunctioneel centrum
2009-2011	Assen	De Nieuwe Kolk: Theater, bioscoop, bibliotheek, centrum voor beeldende kunst, 65 woningen, commerciële ruimten, horeca en parkeerruimte. Actium participeert voor de woningen en de commerciële ruimten

3 Presteren naar Opgaven

Dit hoofdstuk gaat over de prestaties van Actium in relatie tot de externe opgaven die zich in het werkgebied, en voor zover relevant, ook landelijk en regionaal voordoen.

3.1 Omschrijving van de opgaven in het werkgebied

Actium heeft haar opgaven voor het grootste deel ook opgenomen in de eigen ambities, verwoord in het ondernemingsplan 2009-2012. Om beleid te formuleren, verzamelt de corporatie op de volgende manier achtergrondinformatie:

- Marktonderzoek op zowel strategisch als tactisch niveau (SVB/Gemeente);
- Klanttevredenheidsonderzoeken (KWH) en Klachtenregistratie;
- Input vanuit het contact met belanghebbenden (MEVM/ belanghebbenden-bijeenkomsten);
- Woonvisie/Regiovisie;
- Woninginventarisatie en onderzoek (EPDB, veiligheid en onderhoudskwaliteit);
- Input op beleid door medewerkers;
- Risico inventarisatie en analyse op interne externe omgeving;
- Medewerkertevredenheidsonderzoeken;
- Benchmark gegevens (CIP, de Corporatie Benchmark KWH).

In onderstaande tabel is aangegeven wat de stand van zaken is met betrekking tot de prestatieafspraken met gemeenten in het werkgebied.

Gemeente	Woonplan opgesteld in	Prestatieafspraken over periode
Assen	2010	2006-2014, nieuwe afspraken zijn in ontwikkeling
Hoogeveen	2007 herziening in ontwikkeling	2008-2013
Meppel	2005 nieuw plan is in ontwikkeling	Kaderafspraken vastgesteld voor 2009-2013
Midden-Drenthe	2010 in ontwikkeling	Kaderafspraken vastgesteld in 2010
Noordenveld	2005	2010-2014
Ooststellingwerf	2006, nieuw plan is in ontwikkeling	2006-2009, verlengd tot 2012
Westerveld	2005	2006, verlengd tot eind 2011
De Wolden	2004, nieuw plan is in ontwikkeling	2004, verlengd tot eind 2011

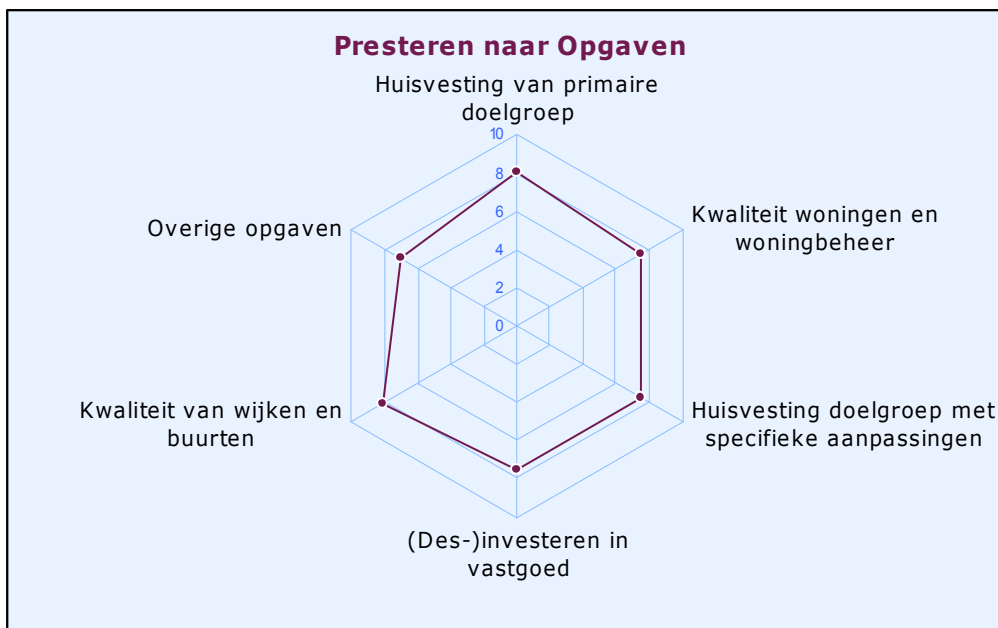
(Bron: jaarverslag 2010)

In de volgende tabel is een overzicht gemaakt van prestatieafspraken en andere samenwerkingsovereenkomsten met gemeenten en andere partners, ingedeeld naar de verschillende prestatievelden.

Prestatieveld	Belanghebbenden	Vastgelegd in
Huisvesten primaire doelgroep en doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften	Gemeenten	Prestatieovereenkomsten incl. huisvesting statushouders huisvesting bijzondere doelgroepen huisvesting met speciale zorgbehoefte huisvesting studenten
Kwaliteit woningen en woningbeheer		1000 woningen plan Meer voor minder Convenant van het Noorden Advies kwaliteit woningen door VAC/WAC
(Des-)investeren in vastgoed		Prestatieovereenkomsten met gemeenten Advies door VAC/WAC
Vernieuwen van wijken en buurten	Huurdersplatform Bewonersorganisaties Buurt en wijkinitiatieven Seniorenweb Buurtbemiddeling Assen project KOEK de Smederijen Hoogeveen	Samenwerkingsovereenkomsten MEVM Bewonersorganisatiewijken Eigen initiatief Actium jaarlijkse stimulans leefbaarheidprojecten door Bouwen aan de Buurt Computercursus Buurtbemiddeling Assen is een samenwerkingsverband van gemeente, politie, Maatschappelijk Werk NoorderMaat en Actium (Klimmen Op Eigen Kracht) In Assen-Oost is gestart met een pilot van een half jaar. Actium participeert in het project en heeft een woning in de wijk ter beschikking gesteld voor het project Aanpak wijk- en gebiedsgericht werken
Overige en andere prestaties	Landelijke organisatie voor leerlingwerkplaats Noordelijk samenwerkingsverband op P&O gebied	Fundeon Leerling werkplaatsen Loopbaaninitiatief, een samenwerkingsverband van 15 noordelijke corporaties

In bijlage 6 is een overzicht opgenomen van de opgaven per gemeente, geordend naar prestatieveld. De daadwerkelijke prestaties per gemeente zijn opgenomen in bijlage 7.

3.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Opgaven



Presteren naar Opgaven	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	8,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,5
(Des-)investeren in vastgoed	7,5
Kwaliteit van wijken en buurten	8,0
Overige opgaven	7,0
Gemiddelde score	7,6

3.3 Conclusies en motivatie

De commissie beoordeelt het Presteren naar Opgaven met een 7,6.

Actium heeft haar opgaven vastgelegd in prestatieafspraken met acht gemeenten. Deze afspraken zijn soms SMART gemaakt. In de meeste gevallen betreft het prestatieafspraken van een gemeente met meerdere corporaties. Deze afspraken zijn meestal niet verbijzonderd per corporatie.

In de gesprekken die de commissie voerde met vertegenwoordigers van de gemeenten, bevestigden zij dat Actium zich houdt aan de prestatieafspraken. Er is echter geen sprake van een echte monitoring door de partners. In de praktijk wordt vooral gestuurd op de bouwprestaties (aantallen). De andere afspraken zijn meestal weinig specifiek en worden niet gemonitord. De gemeente Assen gaat dit bij de nieuwe prestatieafspraken overigens wel doen. Wellicht dat dit bij de vernieuwing van de prestatieafspraken met de andere gemeenten ook zo is. Actium zelf heeft voor de toekomst behoefte aan een verdere en bredere uitwerking van de prestatieafspraken met de gemeenten en monitoring ervan.

In de bijlagen 6 en 7 bij dit rapport zijn twee tabellen opgenomen met betrekking tot het 'presteren naar opgaven'. In bijlage 6 zijn de prestatieafspraken per gemeente opgenomen, ingedeeld volgens de prestatievelden uit de visitatiemethodiek. In bijlage 7 zijn de prestaties per gemeente opgenomen, wederom ingedeeld volgens de methodiek. Er is voor deze presentatiewijze gekozen, omdat het onmogelijk was om alle gegevens in één tabel te stoppen, zonder het overzicht te verliezen.

Het grootste deel van de afspraken die zijn opgenomen in de prestatieafspraken, is volgens Actium integraal onderdeel van de eigen ambities van Actium. Deze zijn in hoofdstuk 2 uitgebreid aan de orde geweest. Met de prestaties bij 'presteren naar ambities' wordt dus feitelijk voldaan aan de gevraagde prestaties bij 'presteren naar opgaven'. Omdat de opgaven in de prestatieafspraken niet per corporatie zijn gespecificeerd, is het soms lastig om te beoordelen of Actium aan de opgaven heeft voldaan. De commissie baseert haar oordeel in die gevallen op de prestaties ten opzichte van de ambities en het oordeel van de gemeenten in de gesprekken.

Huisvesting van primaire doelgroep

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

De kernvoorraad van woningen met een huur tot maximaal € 535 besloeg in 2008, 2009 en 2010 98 procent van de totale voorraad. In Assen bijvoorbeeld is in de prestatieafspraken gesteld dat de kernvoorraad in 2020 uit 10.650 woningen moet bestaan. Actium is niet de enige corporatie in Assen. Het aantal woningen van Actium binnen de kernvoorraad in Assen is 7.923. Uitgaand van het feit dat 98 procent van de eigen voorraad van Actium tot de kernvoorraad behoort, gaat de commissie ervan uit dat Actium ruimschoots voldoet aan de opgave uit de prestatieafspraken. Een aantal andere gemeenten heeft geen aantallen vastgesteld.

Actium wijst passend toe aan de doelgroep door in de dorpen dorpsvoorrang te geven in een aantal kleine kernen in de gemeenten. Daarnaast geeft Actium voorrang aan de doelgroepen voor specifieke typen woningen zoals senioren- of jongerenwoningen. Jongeren mogen zich inschrijven vanaf 17 jaar. Met dit laatste komt Actium tegemoet aan de prestatieafspraken met de gemeente Noordenveld.

Actium verhoogt de huurprijzen inflatievolgend en streeft naar een gemiddelde huurprijs van 65 procent van de maximale redelijke huurprijs. Daar zit Actium gemiddeld onder, maar per gemeente verschilt het. Bij vier gemeenten zit Actium onder deze eigen norm, bij drie gemeenten net erboven en bij de gemeente Hoogeveen flink erboven (73 procent). Overigens zijn er in Hoogeveen geen specifieke afspraken gemaakt over het huurprijsniveau.

Actium wijst zoveel mogelijk woningen toe aan de doelgroep. Tot en met juni 2011 is dat percentage 94. In de bijlagen 6 en 7 met de prestaties naar opgaven, zijn de toewijzingen in 2011 per gemeente opgenomen. Door investeringen in energiezuinigere woningen, draagt Actium ook bij aan de betaalbaarheid van het wonen. De afspraken daarover met de gemeenten zijn meestal niet erg specifiek gemaakt.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

Met betrekking tot de woningkwaliteit zijn eigenlijk alleen met gemeente De Wolden afspraken gemaakt. Voor het overige vaart Actium hier op eigen koers. Datzelfde geldt eigenlijk ook voor de kwaliteit van de dienstverlening. Op het gebied van energie en duurzaamheid zijn met enkele gemeenten afspraken gemaakt, die volledig in lijn zijn met de eigen ambities van Actium.

Huisvesting doelgroepen met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

Het huisvesten van statushouders gebeurt in overleg met de gemeenten naar gelang de taakstelling. Uit de gesprekken is gebleken dat Actium voldoende woningen vrijhoudt voor statushouders, maar dat statushouders in de praktijk vaak niet op het platteland willen wonen. Dit is een probleem dat elders in het land ook speelt.

Aangepaste woningen worden in alle gemeenten met voorrang aangeboden aan mensen met een verhuisindicatie volgens de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Daarnaast heeft Actium een convenant afgesloten met de Gemeenschappelijke Krediet Bank (GKB) om schuldhulpverlening en kredietbeheer te kunnen aanbieden aan klanten die dat nodig hebben.

In de gemeente Ooststellingwerf heeft Actium Riemsoord verbouwd. Hierbij was sprake van een uitbreiding met zorgplaatsen en het creëren van een multifunctionele bestemming. In de gemeente Midden-Drenthe leverde Actium het Beurtschip op, een nieuwbouwcomplex met centrale voorzieningen en een buurtfunctie. In de gemeente Westerveld zijn in het verleden zorgcentra in Havelte, Dwingeloo en Diever gesticht, die gehuurd worden door zorgpartijen. Actium beschikt verder over meerdere aanleunwoningen in de nabijheid van deze zorgcentra die ze verhuren aan de doelgroep senioren met een zorgvraag. In Frederiksoord wordt een deel van het reguliere aanbod verhuurd aan cliënten van Humanitas, deze cliënten wonen zelfstandig maar worden begeleid vanuit de op het terrein aanwezige inloopvoorziening. In de gemeente Nijeveen is in het verleden een zorgcentrum gesticht die gehuurd wordt door een zorgpartij. Actium beschikt verder ook daar over meerdere aanleunwoningen in de nabijheid van dit zorgcentrum die we verhuren aan de doelgroep senioren met een zorgvraag. In de gemeente De Wolden zijn in het verleden vier zorgcentra in Zuidwolde, Ruinen, Ruinerwold en De Wijk gesticht die gehuurd worden door zorgpartijen. Actium beschikt ook hier over meerdere aanleunwoningen in de nabijheid van deze zorgcentra die ze verhuren aan de doelgroep senioren met een zorgvraag. In Zuidwolde wordt dit jaar nog een voorziening gerealiseerd voor Promens Care in het nieuwbouwplan Koninginnehof, de doelgroep betreft verstandelijke en lichamelijke gehandicapten. In Zuidwolde wonen cliënten van Promens Care in reguliere huurwoningen van Actium. Deze verstandelijk beperkte doelgroep woont zelfstandig, maar wordt begeleid vanuit de op het terrein aanwezige inloopvoorziening van Promens Care. Actium is minimaal aanwezig in de gemeente Hoogeveen en dan vooral in de kleine kernen rondom de stad. De zorgbehoefte concentreert zich vooral in de stad Hoogeveen. In Hoogeveen is in 2009 het complex Princenhof opgeleverd waarin 16 zorgwoningen voor de Noorderbrug zijn gerealiseerd. In deze voorziening wonen verstandelijk en lichamelijk gehandicapten.

(Des-)investeren in vastgoed

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,5.

In de prestatieafspraken met de verschillende gemeenten zijn soms afspraken gemaakt over grondprijzen voor sociale kavels. Verder zijn in bijna alle gemeenten afspraken gemaakt over aantallen te realiseren nieuwbouwwoningen. Soms zijn nog afspraken gemaakt over sloop en samenvoeging in Assen, Ooststellingwerf en Hoogeveen, verkoop (in dezelfde gemeenten) en woningverbetering (alleen in Assen). De afspraken over maatschappelijk vastgoed zijn in zeer algemene termen opgesteld en gelden slechts in een paar gemeenten. In hoofdstuk 2 heeft de commissie geconstateerd dat Actium haar eigen vernieuwingsdoelstelling, ondanks de crisis, ruim voldoende heeft kunnen realiseren. Het oorspronkelijke doel was 2-3 procent vernieuwing van de voorraad per jaar (320-480 woningen). Actium heeft met de belanghebbenden besproken dat deze doelen naar beneden moesten worden bijgesteld. In de praktijk heeft Actium van 2008 tot en met 2010 842 woningen en zorgplaatsen nieuw gebouwd c.q. verbeterd. Daarmee zit ze op bijna 290 woningen gemiddeld per jaar.

Zoals eerder aangegeven had Actium zich voor de fusie per 1 juli 2008 voorgenomen om 2.500 woningen te bouwen tot en met 2013. Vrij snel na de fusie is deze ambitie bijgesteld tot 250 woningen per jaar (200 sociale huurwoningen en 50 sociale koop). Van 2008 tot en met 2010 zou de corporatie dus 750 woningen hebben moeten opleveren. Het zijn er 842 geworden (12 procent boven de bijgestelde norm). Deze bijstelling is uitgebreid besproken met de gemeente en andere belanghebbenden.

Kwaliteit van wijken en buurten

De commissie waardeert dit onderdeel met een 8,0.

In de gemeente Assen zijn afspraken over leefbaarheid vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst en is een budget van € 400,000 vrijgemaakt. Daarnaast is sprake van samenwerking in projecten rond gebiedsgericht werken met gemeente, bewoners en politie. Actium neemt verder deel aan kernteams en het OGGZ-netwerk. In de gemeente Noordenveld heeft Actium geparticipeerd aan diverse wijkschouwen en is het woonwagencamp aangepakt. In de gemeente Ooststellingwerf heeft Actium de oprichting van een bewonerscommissie gerealiseerd en is mee gedaan aan diverse wijkschouwen. In de gemeenten Westerveld en De Wolden organiseert Actium eenmaal per jaar 'Actium in de straat' waarbij bewoners van een bepaalde buurt of wijk worden bezocht in de vorm van een tentmeeting. De doelstelling is om de wensen en vragen van bewoners over hun woning en woonomgeving te inventariseren en desgewenst verbeterplannen te maken met partners zoals gemeente, politie en welzijn. In de gemeente Meppel neemt Actium actief deel aan het project Wijk en Dorpsgericht werken Meppel en aan het dorpenteam Nijeveen. Het dorpenteam organiseert in samenwerking met partners wijkschouwen en organiseert ontmoetingen met bewoners van Nijeveen om vervolgens in een korte klap en een lange klap een dorpsagenda samen te stellen. In de gemeente Hoogeveen ten slotte neemt Actium actief deel in de dorpenteam Pesse, Fluitenberg en Stuifzand van de Smederijen van Hoogeveen. Het dorpenteam richt zich op thema's als leefbaarheid, voorzieningenniveau, woningbouw en de fysieke woonomgeving. Actium draagt financieel bij aan het project Buurtbemiddeling in Hoogeveen.

Actium organiseert verder tweejaarlijks de leefbaarheidprijs 'Bouwen aan de Buurt' voor haar hele werkgebied. Het prijzengeld bedraagt € 75.000 welke in een grote finale verdeeld wordt over meerdere buurt- en wijkinitiatieven.

Overige/andere prestaties

De commissie waardeert dit onderdeel met een 7,0.

Met de gemeente Assen werkt Actium samen in het pilotproject om gebiedsvisies op te stellen voor Assen-Oost en Noorderpark. Daarnaast neemt Actium deel aan het Koekhuis (project ter bevordering sociale cohesie). Verder ondersteunt Actium Stichting Present (schoonmaken vervuilde woningen) en het project buurtbemiddeling (financiële ondersteuning en aanbieden casussen).

In de gemeente Ooststellingwerf neemt Actium deel in de projecten Jowo (jongeren begeleiden om zelfstandig te leren wonen) en Nescio (mensen begeleiden die onaangepast bewonersgedrag vertonen).

Ook in de gemeenten Midden-Drenthe en Hoogeveen ondersteunt Actium projecten voor buurtbemiddeling. Verder ondersteunt de corporatie voedselbanken financieel.

4 Presteren volgens Belanghebbenden

Belanghebbenden van woningcorporaties zijn alle partijen, individuen, groepen en organisaties waarvan rechten en belangen in het geding zijn. Deze partijen kunnen er aanspraak op maken dat in de bestuurlijke besluitvormingsprocessen hun rechten en belangen in beeld zijn gebracht. Belanghebbenden zijn bijvoorbeeld huurders, de gemeente en zorg- en welzijninstellingen. Dit hoofdstuk gaat over het oordeel dat belanghebbenden geven ten aanzien van de prestaties van Actium.

4.1 De belanghebbenden van Actium

Huurdersorganisatie

Actium overlegt een keer per zes weken met het Huurderplatform MEVM. MEVM staat voor Mit en Veur Mekoar. De uitgangspunten van de samenwerking zijn vastgelegd in samenwerkingsovereenkomsten uit 2009 en 2010.

Gemeente(n)

Actium werkt samen met acht gemeenten. Het gaat om Assen, De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Noordenveld, Ooststellingwerf en Westerveld.

Met de gemeenten is sprake van bestuurlijk overleg op het niveau van de directeur-bestuurder, de manager Wonen en de manager Projectontwikkeling. Daarnaast vindt ambtelijk overleg plaats op het niveau van de teammanager Wonen en de beleidsmedewerker Wonen. Ten slotte zijn er diverse andere overleg- en contactmomenten door projectleiders, projectmedewerkers van Wonen en de beleidsmedewerker Strategie en Beleid. De frequentie van de bestuurlijke en ambtelijke overleggen is vastgelegd in de verschillende prestatieafspraken.

Zorg- en Welzijnspartijen

Actium werkt samen met de volgende zorgpartijen:

- Promens Care
- Et Bientwark
- Van Boeijen
- Zorgcentra Zuidwest-Drenthe
- De Stouwe
- Zorgpalet
- Zorggroep Drenthe
- Interzorg
- ZuidoostZorg
- OlmenEs
- De Trans
- GGZ Drenthe
- Noorderbrug

Daarnaast werkt de corporatie samen met de volgende welzijnpartijen:

- Scala Welzijnswerk
- Welzijn Ouderen Midden-Drenthe
- Welzijn Noordenveld WIN
- Welzijn Ouderen Ooststellingwerf
- OGGZ-Netwerk(en)
- Welzo
- Welzijn De Wolden
- Welzijn Meppel Westerveld
- Welzijn Werk Hoogeveen
- SWOO.nl

Met diverse van deze partijen heeft Actium samenwerkingsovereenkomsten gesloten. Hierin zijn ondermeer afspraken vastgelegd over wijze en frequentie van overleg.

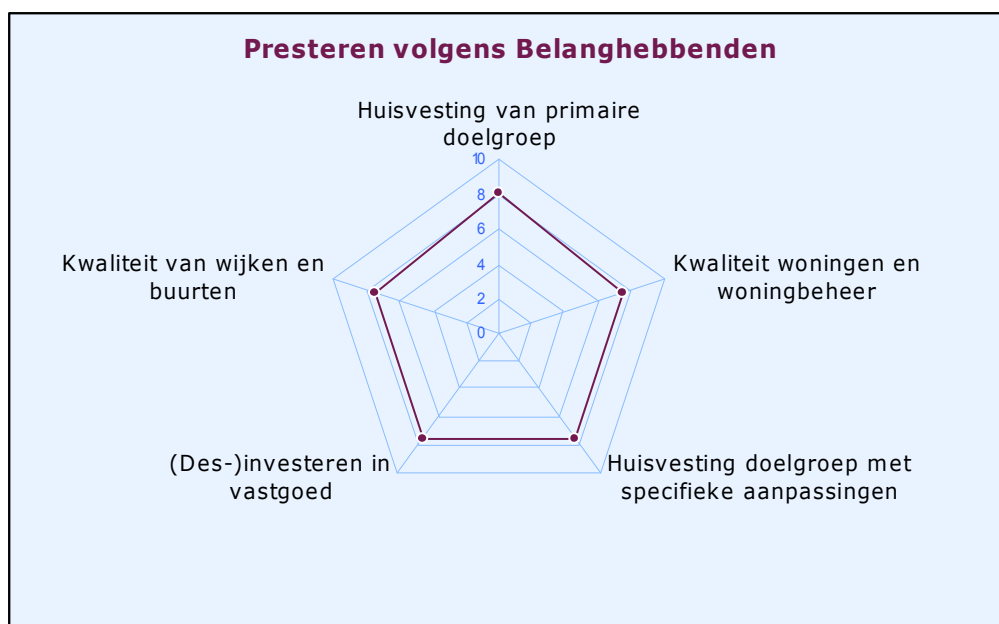
Overige partijen

De overige belanghebbenden die Actium onderscheidt en waarmee ze samenwerkt zijn:

- Toezichthouders:
 - o Ernst & Young Accountants LLP
 - o Ministerie van VROM/WWI
 - o Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV)
 - o Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
 - o Corpodata
- Woningcorporaties:
 - o WoonFriesland
 - o Woonborg
 - o Woonservice Drenthe
 - o Domesta
 - o Woonconcept
 - o De Volmacht
 - o Eelder Woningbouw
 - o Wold en Waard
 - o Wierden en Borgen
- Overige (zakelijke) relaties:
 - o lokale organisaties als Dorpsbelang, Plaatselijk Belang en wijkraden, ANBO, Humanitas
 - o VAC Adviescommissie Wonen
 - o Seniorenraad
 - o Aedes en Woonbond
 - o architecten, aannemers, banken (o.a. Gemeenschappelijke Kredietbank Drenthe)

Ook hier geldt: met diverse partijen heeft Actium samenwerkingsovereenkomsten gesloten. Hierin zijn ondermeer afspraken vastgelegd over wijze en frequentie van overleg.

4.2 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren volgens Belanghebbenden



Presteren volgens Belanghebbenden	
Prestatievelden	Cijfer
Huisvesting van primaire doelgroep	8,0
Kwaliteit woningen en woningbeheer	7,5
Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen	7,5
(Des-)investeren in vastgoed	7,5
Kwaliteit van wijken en buurten	7,5
Gemiddelde score	7,6

4.3 Conclusies en motivatie

Gemiddeld scoort Actium een 7,6 op het Presteren volgens Belanghebbenden.

De commissie heeft de belanghebbenden in de gesprekken gevraagd om rapportcijfers te geven voor het presteren op de verschillende prestatievelden (voor zover zij daar een oordeel over hadden). Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de huurders, de gemeenten, zorg- en welzijninstellingen en overige belanghebbenden. Binnen de groep 'gemeenten' is gesproken met wethouders van verschillende gemeenten alsmede ambtenaren. Het relatieve belang van Actium verschilt per gemeente. In de gemeente Assen beheert Actium 68,3 procent van de gemeentelijke huurmarkt. In De Wolden is dat 77,7 procent, in Oostellingerwerf 66,1 procent en in Westerveld 76,5 procent. Daar is Actium een heel belangrijke partner voor het huisvesten van de primaire doelgroep. In de andere gemeenten is dit aandeel kleiner en is dus ook het belang kleiner. De commissie heeft het oordeel van de gemeenten waar Actium een groot aandeel in het huurwoningbezit heeft, zwaarder mee laten wegen dan dat van de gemeenten waar Actium een meer bescheiden bezit heeft.

Vanwege het feit dat bijna de helft van het woningbezit van Actium zich in Assen bevindt, weegt de commissie het oordeel van die gemeente wat zwaarder mee. Overigens viel de commissie de niet aangekondigde afwezigheid op van bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente Westerveld tijdens de visitatiegesprekken.

De commissie heeft het gemiddelde cijfer van de verschillende gesprekspartners genomen. De gemeenten beoordelen het presteren van Actium gemiddeld als goed en geven daar het cijfer 8 voor. De huurders beoordelen de prestaties van de corporatie gemiddeld met een ruime voldoende. Het prestatieveld 'huisvesting van primaire doelgroepen' stak daar met een 8 bovenuit. De gemeenten beoordelen de prestaties van Actium met het cijfer 8 gemiddeld als goed. De zorg- en welzijninstellingen beperken zich in hun oordeel over de prestaties van Actium op het prestatieveld 'huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen'. Dat oordeel is met het cijfer 7 ruim voldoende. De overige belanghebbenden (in casu de collega-corporaties) beoordelen het presteren van collega Actium met een 7,5.

Actium heeft in 2008, 2009 en 2010 jaarlijks een drietal lunchbijeenkomsten georganiseerd voor de belanghebbenden. De lunchbijeenkomsten zijn ingedeeld naar de verschillende delen van het werkgebied. Zo is er een lunchbijeenkomst voor de relaties uit de gemeente Assen, een voor de relaties uit de gemeenten Midden-Drenthe, Noordenveld en Ooststellingwerf en een voor de relaties uit de gemeenten De Wolden, Hoogeveen, Meppel en Westerveld. Doel van deze bijeenkomsten is om in een informele setting van gedachten te wisselen over beleid en activiteiten van Actium. Naast een terugblik op het afgelopen jaar en een (financieel) kijkje in de toekomst, wordt telkens een aantal specifieke thema's besproken. In 2010 bijvoorbeeld is aan de hand van stellingen gesproken over de mogelijke invoering van het recht op koop voor de zittende huurder, de keuze om wel of niet actief te investeren in zorgvastgoed en de ontwikkeling van de relatie tussen gemeente en corporatie. Bij elkaar kwamen op de drie bijeenkomsten in 2010 ongeveer 180 belanghebbenden. In 2009 waren dat er 150.

Huisvesting van primaire doelgroep

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 8,0.

De belanghebbenden beoordelen dit onderdeel met een 8. Alleen de zorg- en welzijninstellingen hebben geen oordeel over dit prestatieveld. De huurders waarderen het relatief lage huurniveau van Actium in vergelijking met andere corporaties en de rest van het land. De gemeenten - vooral de gemeenten waar Actium een groot aandeel in de huurmarkt heeft - zien Actium als een belangrijke partner voor het huisvesten van de primaire doelgroep en vinden dat de corporatie dit ook goed doet. Ook de collega-corporaties oordelen dat Actium goed presteert met betrekking tot het huisvesten van de primaire doelgroep. De belanghebbenden zien bij Actium een heldere focus op de huisvesting van de primaire doelgroep. Actium investeert ook veel daarin. Wel geldt dat Actium goed (en vaak lang) nadenkt over investeringen in vastgoed. Als het besluit een keer genomen is, dan maakt Actium volgens de belanghebbenden haar belofte altijd waar. Er zijn ook kritiekpunten zoals lange wachttijden en beperkte doorstroming, maar men realiseert zich dat de schuld hiervan niet (alleen) bij de corporatie(s) ligt.

Kwaliteit woningen en woningbeheer

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

Ook hier onthouden de zorg- en welzijninstellingen zich van een oordeel. De huurders beoordelen de kwaliteit van de woningen en het woningbeheer met een 7. Het is geen 8 omdat ze vinden dat Actium nog beter kan communiceren over bijvoorbeeld energiematregelen en andere woningaanpassingen. Deze worden vaak niet en/of laat aangekondigd, waardoor de huurders weinig tijd hebben om zich voor te bereiden. De gemeenten beoordelen de prestaties op dit veld met een 8. De kwaliteit van de woningen in Assen wordt geroemd. In een aantal andere gemeenten is die kwaliteit soms minder, maar dat hangt meestal samen met de erfenis van fusiepartners. In sommige gemeenten is er sprake van dat Actium oudere woningen lang doorexploiteert. De gemeenten constateren overigens dat de bewoners dat vaak niet erg vinden. Die zijn tevreden met de geboden kwaliteit voor een relatief lage prijs. Men ziet dat fusiecorporatie Actium actief investeert in de kwaliteit en de achterstand rap inhaalt. De collega's komen tot een 7,5.

Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen of voorzieningen

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

De huurders beoordelen dit prestatieveld met een 7. Zij zien dat het succes van Actium op dit terrein mede afhankelijk is van het gemeentelijke subsidiebeleid. Door het stopzetten of verminderen van subsidies door gemeenten, moet Actium haar inspanningen soms ook stopzetten of verminderen. De gemeenten waarderen de prestaties van de corporatie ook op dit veld met een 8. Zij ervaren Actium als een actieve partner, die niet schuwt om onrendabel te investeren in projecten voor bijzondere doelgroepen. In de gemeenten waar Actium relatief weinig bezit heeft, is zij volgens de betreffende gemeenten minder actief dan de corporaties met een groter aandeel huurwoningen. De collega-corporaties die er zicht op hebben, waarderen de prestaties van Actium op dit veld met een 7.

(Des-)investeren in vastgoed

De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

Hier onthouden de zorg- en welzijninstellingen zich wederom van een oordeel. De huurders beoordelen de prestaties van Actium op het gebied van nieuwbouw, sloop en herstructurering met een 7. Ook hier geldt weer dat de communicatie in de ogen van de huurders beter kan en moet. De gemeenten beoordelen dit prestatieveld met een 8. Actium investeert veel. Ze gaan daarbij niet over één nacht ijs, maar als ze heeft toegezegd, dan doet Actium het ook. De gemeenten noemen in de gesprekken verschillende projecten als voorbeeld. We noemen Smilde waar Actium zorgcentrum 't Beurtschip realiseerde. Een ander voorbeeld is het Dichtershof in Assen dat door de herstructurering door Actium veranderde van een eenzijdige wijk waar veel mensen niet meer wilden wonen in een gewilde en gevarieerde wijk. Dit werd uitdrukkelijk bevestigd door de gemeente. Een ander voorbeeld betreft de herstructurering van oude, kleine woningen op grote kavels in Hoogersmilde, waar Actium in goed overleg met de bewoners tot inventieve oplossingen is gekomen. De collega-corporaties beoordelen de (des-)investeringsprestaties met een 7. Actium loopt niet voorop, is zelfs wel eens wat terughoudend, maar 'als ze het doen, doen ze het ook goed'.

Kwaliteit van wijken en buurten

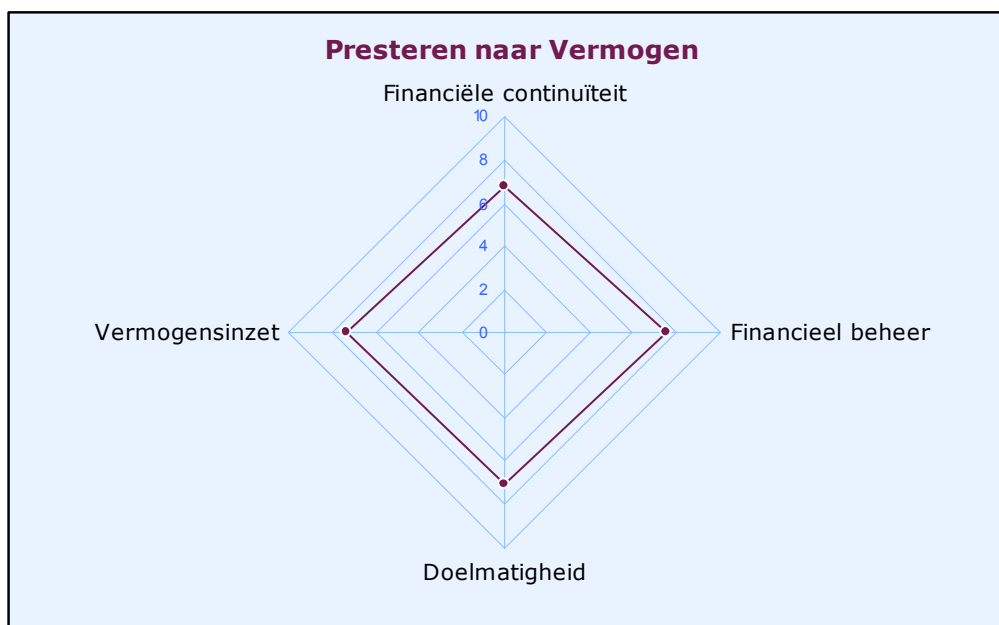
De belanghebbenden beoordelen dit prestatieveld gemiddeld met een 7,5.

De huurders en de gemeenten beoordelen de prestaties op dit terrein met een 7. Sommige gemeenten waar Actium een kleine speler is, vinden dat Actium op dit punt minder actief is dan de andere corporaties in hun gemeente met vaak een groter marktaandeel. De commissie kan zich hier ook wel iets bij voorstellen. In de gemeenten waar Actium een groot marktaandeel heeft vallen de cijfers gemiddeld hoger uit. De collega-corporaties beoordelen de prestaties op dit veld met een 8 juist als goed. Men ervaart Actium als een constructieve partner in sociale convenanten en dergelijke. Waar men de corporatie op vastgoedgebied wel eens als terughoudend ervaart, vindt men dit met betrekking tot leefbaarheid juist niet. Bijna alle belanghebbenden noemen in dit kader de tweejaarlijkse projectenwedstrijd die Actium organiseert, waaraan een mooi geldbedrag is verbonden.

5 Presteren naar Vermogen

Dit hoofdstuk gaat over de financiële prestaties van Actium, gemeten naar visie en prestaties op het gebied van financiële continuïteit, financieel beheer, doelmatigheid en de vermogensinzet.

5.1 Beoordeling visitatiecommissie: Presteren naar Vermogen



Presteren naar Vermogen		
Prestatievelden	Cijfer	Weging
Financiële continuïteit	6,8	20%
Financieel beheer	7,5	20%
Doelmatigheid	7,0	20%
Vermogensinzet	7,3	40%
Gemiddelde score	7,2	

5.2 Conclusies en motivatie

Financiële continuïteit

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,2.

Actium volgt in haar financieel beleid de eisen die de toezichthouders Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen aan continuïteit, solvabiliteit, kasstromen etc. Wat betreft continuïteit streeft Actium een A-oordeel na en in een enkel jaar een B-1 (A-2) oordeel, afhankelijk van de geplande investeringen in de tijd. Verder wil Actium met betrekking tot de solvabiliteitseis van het CFV een voldoende scoren. Daarnaast wil Actium voldoen aan de WSW-eis over de operationele kasstroom en de totale som aan vreemd vermogen.

De corporatie heeft een voldoende vermogenspositie. Dat blijkt ondermeer uit de continuïteitsoordelen van het CFV. In 2008, 2009 en 2011 krijgt de corporatie het A1-oordeel. In 2010 gaf het CFV een C-oordeel, wat inhoudt dat de corporatie volgens het CFV haar middelen onvoldoende inzette. Gezien het A1-oordeel uit 2011, heeft de corporatie dit snel weten recht te zetten. De corporatie heeft haar vermogen zowel naar historische kostprijs als naar bedrijfswaarde in beeld. Actium voert in 2011 bedrijfswaardesturing in.

Om de financiële continuïteit bij de huidige waardering op historische kostprijs te garanderen, stelt Actium bij het opstellen van de (meerjaren)begroting een eis aan de solvabiliteit van ten minste 10 procent (solvabiliteit prospectief), waar zij een solvabiliteit van 15 procent wenselijk vindt. Het streven is dan ook om op basis van de jaarrekening van enig jaar een solvabiliteit te hebben van 15 procent (solvabiliteit retrospectief).

In onderstaande tabel is de solvabiliteit retrospectief opgenomen, gebaseerd op de jaarrekeningen en berekend op basis van historische kostprijs en op basis van de fiscale waarde.

Solvabiliteit op basis van:	Historische kostprijs (EV+ voorziening/ TV)	Fiscale waarde (EV+voorziening/ fiscale waarde)
Solvabiliteit 2007	25.6 %	
Solvabiliteit 2008	22.9 %	68.9 %
Solvabiliteit 2009	20.9 %	71.5 %
Solvabiliteit 2010	20.3 %	71.4 %

Solvabiliteit prospectief op basis van de meerjarenbegroting 2010 -2014

	2010	2011	2012	2013	2014
solvabiliteit	14 %	13 %	12 %	11 %	12 %

De corporatie heeft voldoende middelen. Dit blijkt ondermeer uit het feit dat Actium van 2008 tot en met 2010 positieve kredietwaardigheidsoordelen heeft gekregen van het WSW. De corporatie heeft verder inzichtelijk gemaakt welke middelen (deposito's, kredietlijnen en faciliteringsvolume) beschikbaar zijn om de geplande uitgaven, investeringen en herfinancieringen te kunnen betalen. De faciliteringsruimte van het WSW bedroeg € 140 miljoen voor de periode 2008-2010, € 109 miljoen voor 2009-2011 en € 129,5 miljoen voor 2010-2012.

De corporatie stuurt op alle kasstromen. Daarbij wordt uitgegaan van het voorzichtigheidsprincipe. Verschillende scenario's worden hier (nog) niet gebruikt. Wel worden de risico's beoordeeld die financiële gevolgen kunnen hebben op het vermogen. Hierbij wordt gekeken naar risico's op het terrein van de reguliere activiteiten, de niet-DAEB-activiteiten⁷, grondposities en verbindingen.

⁷ DAEB staat voor Diensten van Algemeen Economisch Belang.

Actium heeft in vergelijking met de benchmark van het CFV een beperkt aantal grondposities. De corporatie heeft twee verbindingen. De eerste betreft een participatiemaatschappij die niet meer actief is en begin 2011 is ontbonden. De tweede verbinding heeft betrekking op de transformatie tot stedelijk woongebied van een gedeelte van een stadsbedrijventerrein in Assen. Het doel van de BV is de aan- en verkoop van onroerende zaken alsmede het beheren van de verworven locaties en het hebben van een gunstige startpositie voor sociale huurwoningen.

In onderstaande tabel is een aantal kengetallen opgenomen ten aanzien van de kasstromen (x miljoen euro), opgenomen uit de meerjarenbegroting 2010-2014.

	2010	2011	2012	2013	2014
Kasstroom (excl. rente)	23.730	30.589	32.195	34.248	36.361
Rente-uitgaven	-18.973	-19.116	-19.964	-20.634	-20.916
Kasstroom uit operationele activiteiten	+4.757	+11.473	+12.231	+13.614	+15.445
Genormeerde aflossing 2%	-8.369	-9.003	-9.188	-9.407	-9.271
Operationele kasstroom (mln €, incl. aflossing WSW)	-3.612	+2.470	+3.043	+4.207	+6.174

Met betrekking tot de operationele kasstromen, constateert de commissie dat de corporatie gedurende de periode waarover de visitatie gaat, positieve exploitatieresultaten heeft uit de operationele activiteiten. De rentedekkingsgraad bedroeg 1,7 in 2008, 1,5 in 2009 en 1,57 in 2010. Daarmee komt Actium ruim boven de norm van minimaal 1,3.

De corporatie hanteert geen directe rendementseisen. Ten aanzien van het portfoliomanagement constateert de commissie dat Actium geen Internal Rates of Return (IRR) heeft bepaald voor verschillende typen vastgoed. De portefeuille wordt naast de historische kostprijs ook gewaardeerd tegen bedrijfswaarde. Hierbij kijkt men vijf jaar vooruit. Actium hanteert geen investeringsratio. Zij redeneert dat de nieuwbouw gefinancierd dient te worden met de opbrengsten van de verkoop van bestaand bezit, eventueel aangevuld met vreemd vermogen. De doelstelling is om jaarlijks rond € 12 miljoen aan verkoopopbrengsten te creëren. Daarnaast hanteert Actium als doel om een positieve operationele kasstroom te realiseren (na aftrek van de fictieve aflossing). De loan to value (verhouding vreemd vermogen ten opzichte van de bedrijfswaarde) varieerde de afgelopen jaren: 59,7 procent in 2007, 61,0 procent in 2008, 57,3 procent in 2009 en 56,0 procent in 2010. Maximaal 75 procent van het bezit uitgedrukt in bedrijfswaarde mag worden gefinancierd met vreemd vermogen. De leningportefeuille afgezet tegen de WOZ-waarde schommelt de afgelopen jaren rond de 18,5 procent. Deze mag maximaal 50 procent zijn.

Financieel beheer

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

De corporatie heeft haar financiële planning- en controlcyclus goed op orde. Actium maakt een transparante vertaling van de ambities en opgaven (inclusief het Strategisch Voorraadbeleid, desinvesteringen etc.) in meerjarenramingen van minimaal vijf jaar. Deze worden elk jaar herzien. De eerste jaarschijf van de bedrijfswaarde en de begroting sluiten op elkaar aan. Dat wil zeggen dat de begrote activiteiten transparant worden verwerkt in de bedrijfswaarde. Er is, indien noodzakelijk, een zichtbare en door de Raad goedgekeurde bijsturing. Voorbeeld hiervan betreft de voorgestelde aankoop van een nieuw kantoor.

Het monitoring- en rapportagesysteem is zodanig ingericht dat de rapportages binnen één maand na afloop van het kwartaal beschikbaar zijn en binnen twee maanden besproken met de Raad van Commissarissen. Er is gedurende de visitatieperiode een positief accountantsoordeel inzake de kwaliteit van het interne financiële beheer. De planning ten slotte is realistisch, waardoor de begroting en de realisatie goed op elkaar aansluiten, behalve bij het klachtenonderhoud.

De corporatie heeft haar treasury naar professionele maatstaven goed op orde. Alle aspecten van treasury zijn zeer uitgebreid en goed in beeld gebracht. De kasstromen zijn voor de komende tien jaar in beeld, evenals de daaruit voortvloeiende investeringsbehoefte. De financieringsbehoefte is niet groter dan de som van de beschikbare middelen, waaronder het faciliteringsvolume van het WSW. Er is een door de Raad van Commissarissen goedgekeurd en door de organisatie gedragen treasurystatuut, waarin ook spelregels zijn opgenomen voor financiële instrumenten. Daarnaast is er een zeer goed en professioneel opgezet treasuryjaarplan. De commissie vindt het treasuryplan van hoog niveau en zeer gedetailleerd. Er is met grote zorg én deskundigheid naar gekeken. Vergelijkenderwijs kom je geen betere tegen. Een paar keer per jaar wordt het treasury overzicht voorgelegd aan de bestuurder en de Raad van Commissarissen.

Doelmatigheid

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,0.

Kerngegevens	Corporatie	Referentie corporatie	Landelijk gemiddelde
Netto bedrijfslasten (excl. leefbaarheids-uitgaven) x € 1 per vhe	1.269	1.221	1.291
Toename netto bedrijfslasten (2006-2009)	47,9%	15,8%	19,3%
Aantal vhe per fte	90	83	88
Personeelskosten per fte	66.999	63.154	61.818

Bron: CFV, Corporatie in Perspectief 2010

Uit bovenstaande tabel blijkt dat Actium wat betreft netto bedrijfslasten per verhuureenheid, tussen het landelijk gemiddelde en de referentiegroep in zit. De toename van de netto bedrijfslasten is over de periode 2006-2009 echter veel groter dan de benchmark. Deze lastenstijging heeft te maken gehad met de fusie en de daaruit volgende inspanningen op bijvoorbeeld het harmoniseren van allerlei (ICT-)systemen. Er is veel tijdelijke inhuur nodig geweest om dit alles voor elkaar te krijgen. Het aantal medewerkers zal de komende jaren volgens de corporatie weer dalen. Het aantal verhuureenheden per fte ligt bij Actium iets gunstiger dan de benchmark. Het omgekeerde geldt voor de personeelskosten per fte. Die liggen bij Actium juist hoger dan de benchmark.

De commissie constateert dat de corporatie een visie heeft op en criteria voor de doelmatigheid in haar organisatie. De corporatie onderneemt ook actie als er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de geformuleerde (efficiëntie) doelstellingen. Eind 2010 is besloten en gecommuniceerd in de bijeenkomsten met belanghebbenden dat de financiële positie van Actium opnieuw beoordeeld moet worden in 2011 en dat dit zal leiden tot een plan van aanpak. De huidige externe ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat Actium in 2011 is gestart met een heroriëntatie/doorontwikkeling van de organisatie. Onderdeel hiervan is het verbeteren van het bedrijfsresultaat.

Vermogensinzet

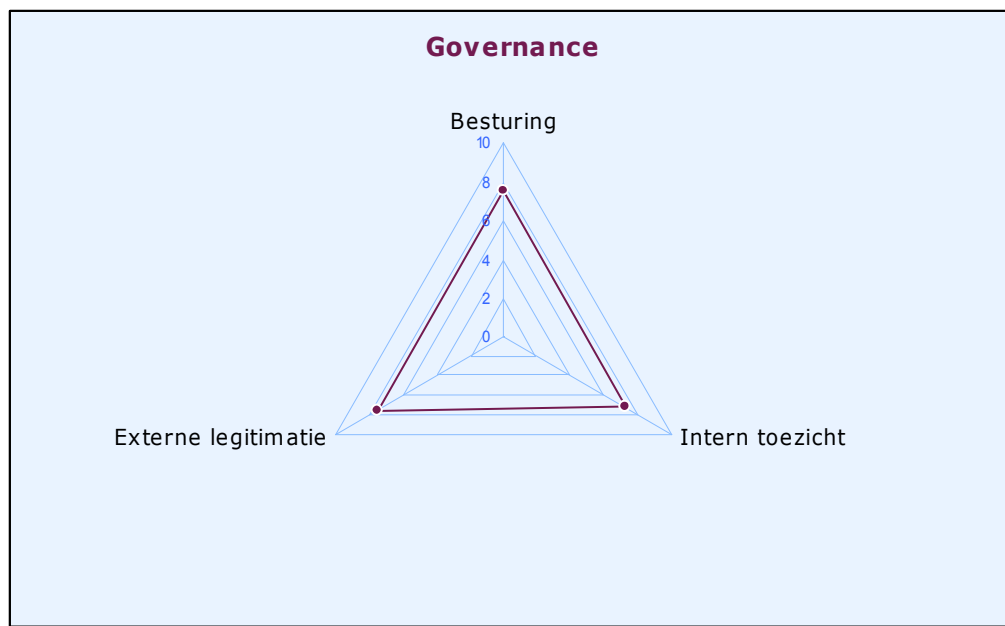
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,3.

Naar het oordeel van de commissie beargumenteert de corporatie de inzet van haar vermogen ruim voldoende. De corporatie heeft een duidelijke visie op de inzet van de middelen. De onderbouwing van deze visie met betrekking tot de inzet van de middelen en het daarbij beoogde maatschappelijke rendement kan echter scherper. Actium heeft haar ambities verwerkt in ruim voldoende uitgewerkte jaarplannen en (meer)jarenbegrotingen. Naar het oordeel van de commissie zet de corporatie haar vermogen maximaal in voor maatschappelijke prestaties. Dat blijkt ondermeer uit de continuïteitsoordelen van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV). In 2008, 2009 en 2011 krijgt de corporatie het A1-oordeel. In 2010 gaf het CFV een C-oordeel, wat inhoudt dat de corporatie volgens het CFV haar middelen onvoldoende inzette. Gezien het A1-oordeel uit 2011, heeft de corporatie dit snel weten recht te zetten. Het C-oordeel bestaat inmiddels ook niet meer. De corporatie heeft ten slotte de mogelijkheden onderzocht om het vermogen te verruimen.

6 Governance

Dit hoofdstuk gaat over de vraag of de corporatie goed en verantwoord geleid wordt. Bij governance spelen een aantal factoren een belangrijke rol. Dit zijn de kwaliteit van het besturen, het intern toezicht en de externe legitimatie.

6.1 Beoordeling visitatiecommissie: Governance



Governance	
Prestatievelden	Cijfer
Besturing	7,5
Intern toezicht	7,2
Externe legitimatie	7,5
Gemiddelde score	7,4

6.2 Conclusies en motivatie

Besturing

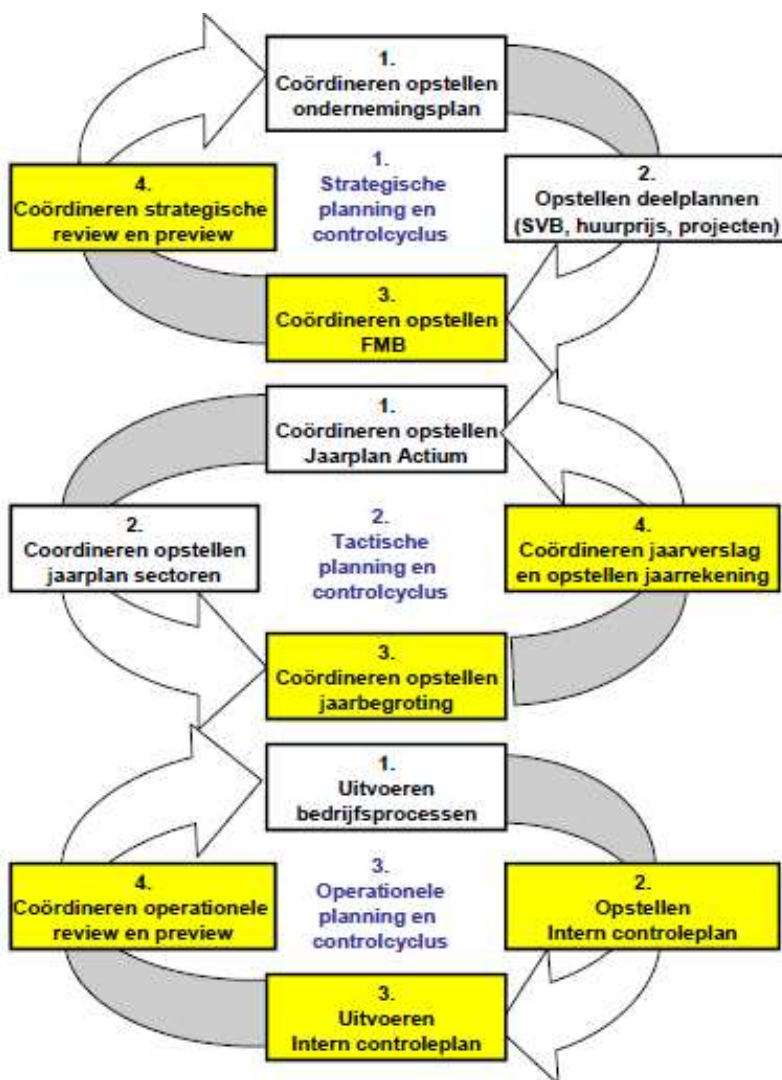
De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5.

Actium hanteert de PDCA-cyclus⁸, vastgelegd in het procesmodel en procesbeschrijvingen. Het planning- en controlproces is er een voorbeeld van. De planning- en controlcyclus is bedoeld om de activiteiten van Actium te vertalen naar prestaties en budgetten en de uitvoering te sturen en te beheersen.

⁸ PDCA staat voor plan-do-check-act.

Het gaat om het inzicht krijgen in wat Actium wil bereiken, welke resultaten en prestaties zijn gehaald en niet gehaald, welke budgetten zijn overschreden of onderschreden, etc.

Uitgangspunten van Actium voor de planning- en controlcyclus zijn: een heldere strategie (vastgelegd in het door de Raad van Commissarissen goedgekeurde en gedeelde ondernemingsplan) die is vertaald naar een activiteitenplan met te realiseren prestaties en benodigde budgetten. Een financiële vertaling van het opgestelde en vastgestelde activiteitenplan, het opstellen van rapportages die zowel een preview (vooruitkijkend) als review (achteraf) karakter hebben en die zowel financiële als niet financiële informatie bevatten en een eenduidige planning en tijdschema waarin de afspraken voor behandeling van de Planning en Control documenten zijn vastgelegd.



Procesmodel

Actium hanteert een planning- en controlcyclus die bestaat uit meerdere cycli. In bijgevoegd procesmodel zijn deze cycli op basis van de plan-do-check-act-cyclus vermeld. Bedrijfsdiensten is verantwoordelijk voor de gele deelprocessen uit de planning- en controlcyclus. De verantwoordelijkheid voor de andere processen uit de planning- en controlcyclus is belegd bij de directie of andere sectoren.

Met betrekking tot het aspect 'plan' – maar ook 'check' en externe legitimatie – heeft Actium in 2008, 2009 en 2010 jaarlijks een drietal lunchbijeenkomsten georganiseerd voor de belanghebbenden. De lunchbijeenkomsten zijn ingedeeld naar de verschillende delen van het werkgebied. Zo is er een lunchbijeenkomst voor de relaties uit de gemeente Assen, een voor de relaties uit de gemeenten Midden-Drenthe, Noordenveld en Ooststellingwerf en een voor de relaties uit de gemeenten De Wolden, Hoogeveen, Meppel en Westerveld. Doel van deze bijeenkomsten is om in een informele setting van gedachten te wisselen over beleid en activiteiten van Actium. Naast een terugblik op het afgelopen jaar en een (financieel) kijkje in de toekomst, wordt telkens een aantal specifieke thema's besproken.

In de meerjarenbegrotingen (die jaarlijks worden bijgesteld, waarbij het afgelopen jaar eraf valt en er achteraan een jaar bijkomt), wordt nadrukkelijk rekening gehouden met omgeving- en operationele risico's. Zo wordt in de laatste meerjarenbegroting (2011-2015) uitdrukkelijk rekening gehouden met de invoering van de bijdrage van de corporatie aan de huurtoeslag.

De commissie constateert dat de maatschappelijke inzet van het vermogen vooral op gevoel gebeurt en sterk gevoed wordt door ad hoc vragen van belanghebbenden. Er ligt geen door analyses onderbouwde en op SMART⁹-wijze uitgewerkte eigen strategie. De onrendabele toppen worden per project bepaald, omdat dit volgend is op het gevoerde beleid ten aanzien van de gewenste basiskwaliteit van de woning in relatie tot de woonomgeving.

Met betrekking tot het aspect 'check' uit de PDCA-cirkel, laat Actium regelmatig klanttevredenheidsonderzoeken uitvoeren en verwerkt de uitkomsten hiervan in haar beleid. In 2010 heeft dit geleid tot een verbeterde klachtenregistratie en klanttevredenheidmetingen op alle negen onderdelen van het KWH huurlabel (wat daadwerkelijk heeft geleid tot het behalen van het KWH huurlabel). Verder is een sluitend systeem van klachtenafhandeling ingericht. Klachten van huurders, woningzoekenden of anderen worden in vijf stappen behandeld. 2009 is gebruikt als eerste ervaringsjaar voor de nieuwe werkwijze. Uit evaluatie is gebleken dat deze organisatiebrede systematiek van klachtenafhandeling verbetering behoeft. In 2010 is gestart met de registratie van klachten en is het opgenomen in de reguliere informatievoorziening en verantwoording.

Daarnaast beschikt Actium over een managementinformatiesysteem, waar kwartaalrapportages uit voort komen. Deze managementinformatie sluit niet direct aan op de doelen uit het ondernemingsplan en de daarvan afgeleide jaarlijkse activiteitenplannen. De commissie vindt dat de doelen uit het ondernemingsplan en de jaarlijkse activiteitenplannen een stuk SMART'er geformuleerd zouden kunnen worden. Actium heeft een aparte monitor voor de fusiedoelen. De corporatie overweegt om een vergelijkbare monitor te ontwikkelen voor de strategische doelen uit het ondernemingsplan. Daarnaast hanteert de corporatie een overzicht van de voortgang van projecten per gemeente. Dit betreft de vastgoedprojecten. De prestatieafspraken met de diverse gemeenten worden niet integraal gemonitord.

⁹ SMART staat voor Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdgebonden.

De voorgenomen en de gerealiseerde prestaties staan in samenhang vermeld in het goed leesbare, transparante jaarverslag, waarbij ook eventuele afwijkingen worden toegelicht en verantwoord. Dit zou wat de commissie betreft overigens nog scherper kunnen. Het laatste jaarverslag is naar alle relaties gestuurd op een speciale Actium USB-kaart.

Met betrekking tot het aspect 'act' tenslotte, constateert de commissie dat Actium niet aarzelt om haar plannen bij te stellen als zij dat nodig acht. Door de kredietcrisis en de daarop volgende economische crisis, heeft Actium haar ambities op een aantal terreinen fors moeten bijstellen.

Zo is de verkoopdoelstelling naar beneden bijgesteld en is de ambitie om in 2014 alle woningen op minimaal energielabel C te hebben, uitgesmeerd tot 2020. Dergelijke bijstellingen worden uitgebreid toegelicht en besproken met de belanghebbenden en de Raad van Commissarissen.

In de Raad van Commissarissen legt de bestuurder verantwoording af over eventuele afwijkingen. De bijstellingen worden duidelijk zichtbaar verwerkt in de activiteitenplannen en de (meerjaren)begrotingen.

Intern toezicht

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,2.

Uit de verslagen van de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en uit de gesprekken blijkt dat er sprake is van een open cultuur, waarin afwijkende meningen gehoord worden. Kritische vragen en verschillen van mening kunnen op tafel komen.

Jaarlijks houdt de Raad, buiten aanwezigheid van het bestuur, een overleg waarin het eigen functioneren centraal staat. Het collectieve en individuele functioneren van de Raad en haar leden worden dan besproken en beoordeeld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een checklist zelfevaluatie en van een jaarlijks door de bestuurder opgestelde visienota over het functioneren van de Raad. De Raad laat zich bij de zelfevaluatie begeleiden door een extern deskundige. De Raad maakt bij zijn toezichthoudende taak en wanneer de Raad dit geboden acht, gebruik van de kennis van de externe accountant, andere adviseurs en de managers. De kosten voor deze ondersteuning zijn voor rekening van de corporatie.

De Raad van Commissarissen heeft, zoals vastgelegd in de statuten, als taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij Actium en de aan Actium verbonden onderneming(en). De werkwijze van de Raad is vastgelegd in een reglement. Dit reglement bevat onder andere een profielschets voor leden van de Raad, afspraken over herbenoemingen, schorsing en/of ontslag van leden van de Raad, onverenigbaarheden en taken van de Raad. Het onderwerp integriteit is regelmatig onderwerp van gesprek tussen Raad van Commissarissen en bestuur. Actium heeft een integriteitscode die op de website is geplaatst.

Een lid van de Raad van Commissarissen moet het beleid van Actium op hoofdlijnen kunnen beoordelen. De Raad beschikt over een algemene profielschets voor haar leden. Daarnaast zijn er specifieke profielschetsen voor de voorzitter en de vicevoorzitter. Nieuwe leden worden geworven op basis van advertenties. De Raad is lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Nieuwe leden doorlopen een introductieprogramma. Er is veel ruimte voor deskundigheidsbevordering en daar wordt ook veel gebruikt van gemaakt.

De algemene profielschets voor de leden van de Raad van Commissarissen kent de volgende (kennis)kwaliteiten:

- kennis van het werkterrein van corporaties en de daaraan verbonden regelgeving;
- kennis van financieel-economische zaken;
- (aantoonbaar) kritisch vermogen en onafhankelijkheid;
- integer en betrouwbaar;
- collegiaal en teamgericht;
- professioneel werk- en denkniveau;
- bestuurlijke ervaring, bij voorkeur met complexe en strategische besluitvormingsprocessen.

Voor commissarissen geldt dat zij bij toetreding tot de Raad over de hiervoor vermelde kennis en kwaliteiten beschikken, dan wel bereid zijn zich deze eigen te maken en verder te ontwikkelen.

Specifieke kenniskwaliteiten voor de gehele Raad van Commissarissen:

- kennis van juridische zaken;
- kennis van bedrijfskundige/organisatorische zaken;
- kennis van volkshuisvesting;
- kennis van vastgoedbeheer en – ontwikkeling;
- kennis van financieel-economische zaken.

Specifieke kwaliteiten voor de voorzitter en de vice-voorzitter:

- kennis van vergadertechniek en besluitvormingsprocessen;
- ervaring met teamvorming;
- ervaring met adviesrollen.

De Raad van Commissarissen hanteert een actueel toetsingskader (onder andere gericht op risicomanagement). De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. De Raad staat het bestuur met Raad ter zijde. De Raad van Commissarissen houdt onder andere toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid;
- kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- financieel verslaggevingproces;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

Dit toezicht strekt zich tevens uit tot de met de corporatie verbonden ondernemingen. Om een goede invulling aan deze toezichtstaak te geven, is het van belang dat de Raad onafhankelijk functioneert en dat in de besluitvorming mogelijke risico's goed worden overwogen. De Raad van Commissarissen gaat uit van het ondernemingsplan en daarvan afgeleide jaarlijkse activiteitenoverzichten en jaarbegrotingen, de meerjarenbegrotingen, het strategisch voorraadbeleid, het treasury- en financieringstatuut, het risicobeheersingsstelsel, belanghebbendenregister en de prestatieafspraken met de acht gemeenten waarin Actium actief is. De Raad van Commissarissen bespreekt de kwartaalrapportages van Actium in de voltallige Raad van Commissarissen. Een aantal andere documenten (jaarstukken, treasury, procuratie) komt eerst uitvoerig in de auditcommissie en later in de voltallige Raad aan de orde. Alle projecten worden besproken in de Raad.

Uit de verslagen van de vergaderingen en uit gesprekken blijkt dat de Raad van Commissarissen zich goed bewust is van haar rollen. Zij ziet zichzelf primair als toezichthouder en werkgever van de bestuurder. De toezichtrelatie tussen bestuurder en Raad beoordeelt de commissie als effectief. De Raad is voldoende toegerust om evenwichtig toezicht te houden op het bestuur. De relatie tussen Raad van Commissarissen en bestuurder is voldoende zakelijke en professioneel om elkaar aan te spreken. De Raad is in staat tot zelfstandige informatiegaring. Ze heeft zelfstandig toegang tot de ondernemingsraad en het managementteam. De controller is altijd bij de auditcommissie en bij de vergaderingen van de Raad van Commissarissen (mits er een financieel onderwerp op de agenda staat). De Raad beoordeelt periodiek of de competenties van de bestuurder passend zijn bij de opgave van de corporatie. De samenstelling van de Raad beoordeelt de commissie als adequaat. De Raad vergadert maandelijks (behalve in de zomerperiode).

De corporatie past de Governancecode toe en legt uit waar en waarom zij daarvan afwijkt. De belangrijkste afwijking van de code die de corporatie ook toelicht in het jaarverslag, betreft de maximale zittingstermijn van twaalf jaar voor leden van de Raad van Commissarissen. In 2008, het jaar van de fusie, zaten er vier van de negen leden langer dan deze twaalf jaar in het toezichtorgaan van Actium of haar rechtsvoorgangers. In het jaarverslag staat daarover het volgende: 'Een aantal leden van de Raad van Commissarissen heeft deze termijn in 2008 overschreden. Met oog op de continuïteit en stabiliteit van de Raad van Commissarissen is vanwege een periode van verandering bij de fusie besloten geleidelijk en uiterlijk in 2012 te komen tot een Raad enkel bestaande uit commissarissen met een maximale zittingsduur van twaalf jaar. In het rooster van aftreden is en wordt daar uitwerking aan gegeven.' In 2009 waren er nog twee leden over die de maximale zittingsduur overschrijden en in 2010 nog één. Dit lid neemt eind 2011 afscheid van de Raad. Daarmee voldoet Actium aan haar eigen, in het jaarverslag toegelichte doelstelling om 'uiterlijk in 2012 te komen tot een Raad enkel bestaande uit commissarissen met een maximale zittingsduur van twaalf jaar.' Inmiddels bestaat de Raad overigens uit acht leden. De corporatie hanteert de honoreringscode voor de Raad van Commissarissen en de beloningscode voor bestuurders.

Externe legitimatie

De commissie beoordeelt dit onderdeel met een 7,5. Actium heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstelling benoemd:

- bewoners (klanten, de huidige en toekomstige afnemers van de producten en dienstverlening, en andere burgers en hun vertegenwoordigers);
- relevante overheden (provincies, gemeenten);
- maatschappelijke organisaties (zorg- en welzijnsorganisaties);
- toezichthouders (CFV);
- woningcorporaties;
- overige (zakelijke) relaties.

Ten aanzien van de maatschappelijke verantwoording houdt Actium als hoofdlijn de jaarlijkse bijeenkomsten met de belanghebbenden aan. Tijdens deze bijeenkomsten staan (beoordeling van) het bedrijfsplan en het voor dat en het komende jaar geldende activiteitenplan centraal en komt de zogenaamde horizontale beleidsbeïnvloeding optimaal tot zijn recht. Daarnaast is er met de verschillende belanghebbenden op periodieke momenten in het jaar afstemming en overleg over diverse beleidsonderwerpen en terreinen. Het verslag van de jaarlijkse belanghebbendenbijeenkomsten en een overzicht van de belanghebbenden staan op de website. Actium zal het visitatierapport na verschijnen voorleggen aan en bespreken met de belanghebbenden.

Een keer in de zes weken overlegt Actium met het huurdersplatform MEVM. In juni 2009 heeft Actium een samenwerkingsovereenkomst met MEVM afgesloten waarin staat over welke onderwerpen MEVM informatie-, advies-, of instemmingsrecht heeft.

7 Integrale scorekaart

Perspectief	Prestatievelden*						Gemiddeld cijfer over prestatievelden	Gewicht	Gewogen cijfer per perspectief
	1	2	3	4	5	6			
Presteren naar Ambities									
Prestaties in het licht van de eigen ambities	8,0	7,5	7,5	7,5	8,0	0,0	7,7	1,0	7,7
Presteren naar Opgaven									
Prestaties in het licht van de opgaven	8,0	7,5	7,5	7,5	8,0	7,0	7,6	nvt	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden									
Prestaties naar het oordeel van de belanghebbenden	8,0	7,5	7,5	7,5	7,5	0,0	7,6	nvt	7,6
Presteren naar Vermogen									
Financiële continuïteit	Vermogenspositie		7,0		6,8	20%	7,2		
	Liquiditeit		7,0						
	Integrale kasstroomsturing		6,5						
Financieel beheer	Planning en controlcyclus		7,0		7,5	20%			
	Treasurymanagement		8,0						
Doelmatigheid		7,0		7,0	20%				
Vermogensinzet	Visie		7,5		7,3	40%			
	Mogelijkheden		7,5						
	Maximalisatie		7,0						
Governance									
Besturing	Plan		7,0		7,5	33%	7,4		
	Check		7,5						
	Act		8,0						
Intern toezicht	Functioneren RvC		7,5		7,2	33%			
	Toetsingskader		7,0						
	Toepassing Governancecode		7,0						
Externe legitimatie		7,5		7,5	33%				
Geïntegreerd eindoordeel									7,5
* Prestatievelden									
1 Huisvesting van primaire doelgroep						4 (Des-)investeren in vastgoed			
2 Kwaliteit woningen en woningbeheer						5 Kwaliteit van wijken en buurten			
3 Huisvesting doelgroep met specifieke aanpassingen						6 Overige/andere prestaties			

Bijlage 1 Verantwoording visitatie

Geraadpleegde literatuur en schriftelijke bronnen

Perspectief	Documenten
Presteren naar Ambities	<ul style="list-style-type: none">• Bedrijfsplan 2009-2012• Activiteitenoverzicht 2009• Activiteitenoverzicht 2010• Activiteitenoverzicht 2011• Brochure Wonen dat is Actium - corporate brochure• Jaarverslag 2008• Jaarverslag 2009• Jaarverslag 2010 (interne versie- excl. accountantscontrole/verklaring)• Brochure Huren bij Actium• Brochure Ik zoek een andere woning• Brochure Snel een andere woning nodig• Brochure Overlast• Brochure Heeft u een klacht• Brochure Wonen bij Actium (beschrijving woningbezit per gemeente)• Brochure Kopen zonder zorgen• Brochure Onderhoudsmagazine 2011• Flyer Assen, Huygensstraat verkoop V.O.N• Flyer Actium in de straat• Flyer nieuwe manier aanbieden woningen• Fusieboek 1 voorstel tot fusie• Fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie• Bedrijfsplan interne versie• Activiteitenoverzicht 2011 interne versie• Evaluatie fusie, fusie doelstellingen in perspectief + verzendlijst• Evaluatie fusie Actium III (uitwerking matrix v camp)• Brief Ministerie BZK evaluatie fusie• Kaderbrief: focus, heroriëntatie en leiding 2011• Notitie Beslisdocument SVB• Notitie startnotitie SVB• Notitie Opdrachtformulering werkproces SVB• Notitie SVB kaders 2009-2020• Notitie Uitwerking SVB-strategische kaders per gemeente/kern/wijk• Complexbeheerplan voorbeeld uit VIM• Externe analyse woningmarkt-ABF Research• Stagnerende verkoop• Notitie Koopgarant• Notitie verkoop V.O.N• Notitie Energiebeleid Nieuwbouw + projectenoverzicht• Notitie huurbeleid 2011/2010/2009/ huurharmonisatie• Huurvoorwaarden Actium 2009• Notitie omzetting van koop naar huur 2011• Beleid: Sociaal Plan bij wijkontwikkeling• Beleid: Sociaal Plan bij renovatie en groot onderhoud

Perspectief	Documenten
	<ul style="list-style-type: none"> • Tweede kans beleid • Aanbestedingsreglement onderhoud 2009 • Aanbestedingsreglement nieuwbouw 2009 • Aanvulling aanbestedingsbeleid sector projectontwikkeling • Leerlingbouwplaats • Stichting mondiale woonhulp • Voedselbank • Project Koek • EIA
Presteren naar Opgaven	<p><u>Gemeente Assen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken Gemeente Assen 2006-2014 • Prestatieovereenkomst Gemeente Assen 2010-2020 • Woonplan Assen 2010-2030 • Samenwerkingsovereenkomst en visiedocument gebiedsgericht werken Assen 2011-2015 • Convenant cliëntondersteuning Gemeente Assen • Intentieovereenkomst Havenkwartier Assen 3e verlenging 2011 • Convenant Wie woont waar? Werkplein Baanzicht • Samenwerkingsovereenkomst KOEK-LSA • Onderzoek Leefbaarheid en Veiligheid Assen 9+9=1 • Overeenkomst gegevensuitwisseling dak en thuislozen monitor Assen • Intentie verklaring Wonen Welzijn zorg wijk lariks <p><u>Gemeente Midden Drenthe</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Intentieovereenkomst prestatieafspraken Gemeente Midden Drenthe <p><u>Gemeente Noordenveld</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken Gemeente Noordenveld 2010-2015 • Convenant integrale aanpak hennep kwekerijen Gemeente Noordenveld • Convenant OGGZ Gemeente Noordenveld <p><u>Gemeente Ooststellingwerf</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken- Woonplan Gemeente Ooststellingwerf 2006-2009 <p><u>Gemeente Meppel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Kaderafspraken prestatieafspraken Gemeente Meppel 2009-2013 • Samenwerkingsovereenkomst Wijk en dorpsgericht werken Meppel <p><u>Gemeente Hoogeveen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Overeenkomst prestatieafspraken Gemeente Hoogeveen 2008-2014 • Woonvisie Gemeente Hoogeveen 2011-2020 • Convenant samenwerking OGGZ Gemeente Hoogeveen <p><u>Gemeente De Wolden</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken Gemeente de Wolden 2005-2010 • Brief gemeente de Wolden verlenging prest afspraken/woonvisie 2010 • Woonvisie Gemeente de Wolden 2011-2015 concept <p><u>Gemeente Westerveld</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonplan Prestatieafspraken Gemeente Westerveld 2006-2010 <p><u>Overige</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Samenwerkingsovereenkomst GKB Drenthe-Actium • Samenwerkingsovereenkomst MEVM 2010 • Samenwerkingsovereenkomst MEVM 2009 • Collectief Convenant samenwerking VAC/WAC woningkwaliteit

Perspectief	Documenten
	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatie overeenkomst energie Provincie Drenthe • Convenant Wonen-Welzijn-Zorg Regio Groningen-Assen • Onderzoek Prestatie afspraken over Wonen in Drenthe • Energie akkoord Noord Nederland • Programma Klimaat en energie prestatieovereenkomst 2007-2013 • Het 1000 woningen plan • Meer met minder • Rapportage Convenant van het Noorden
Presteren volgens belanghebbenden	<ul style="list-style-type: none"> • Belanghebbendenoverzicht versie 2011 • Verslag belanghebbendenbijeenkomst 2008 • Verslag belanghebbendenbijeenkomst 2009 • Verslag belanghebbendenbijeenkomst 2010 • Opzet jaarlijks overleg belanghebbenden 2009 • Jaarverslag MEVM 2008 • Jaarverslag MEVM 2009 • Jaarverslag MEVM 2010 • Verslagen MEVM-Actium 2008/2009/2010/2011 • Benoeming leden RvC en huurdercommissaris brief 2009 • Nieuwsbrief MEVM december 2010 • Nieuwsbrief MEVM oktober 2009 • Enquête MEVM • Opvattingen + reacties MEVM op beleidsdocumenten • Overzicht bestuurlijke en ambtelijk overleg 2011 • Verslag bestuurlijk overleg gemeente Assen-Actium • Verslagen ambtelijk overleg gemeente Westerveld-Actium • Correspondentie met gemeenten • Krantenknipsel met opvattingen belanghebbenden over prestaties/opgaven • Overleggen en verslagen • Resultaten klanttevredenheidonderzoek KWH 2010 • Presentatie KWH resultaten
Presteren naar Vermogen	<ul style="list-style-type: none"> • CIP 2008 • CIP 2009 • CIP 2010 • Oordeelsbrief 2008 • Oordeelsbrief 2009 • Oordeelsbrief 2010 • Correspondentie oordeelsbrieven • Solvabiliteitsoordeel verslagjaar 2008 CFV • Solvabiliteitsoordeel verslagjaar 2009 • Solvabiliteitsoordeel verslagjaar 2010 • Continuïteitsoordeel 2009 CFV • Continuïteitsoordeel 2010 CFV • Continuïteitsoordeel 2011 CFV • Kwartaalrapportages 2008-3 • Kwartaalrapportages 2008-4 • Kwartaalrapportages 2009-1 • Kwartaalrapportages 2009-2

Perspectief	Documenten
	<ul style="list-style-type: none"> • Kwartaalrapportages 2009-3 • Kwartaalrapportages 2009-4 • Kwartaalrapportages 2010-1 • Kwartaalrapportages 2010-2 • Kwartaalrapportages 2010-3 • Kwartaalrapportages 2010-4 • Kwartaalrapportages 2011-1 • WSW brief kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2009 • WSW brief kredietwaardigheid en faciliteringsvolume 2009-2011 • Memo E&Y intern controleplan 2009 • Nulmeting E&Y 2008 • Uitkomsten controle en overige informatie E&Y jaarverslag 2009 • Managementletter E&Y 2009 • Fiscale balans en V&W 2008 • Interne begroting en meerjarenplanning 2010-2014 (versie 2009) • Interne begroting en meerjarenplanning 2011-2015 (versie 2010) • Treasurystatuut 2009 • Treasurystatuut 2010 • Treasury jaarplan 2010 • Treasury jaarplan 2011 • Procuratieregeling 2008 • Procuratieregeling 2009 • Procuratieregeling 2010 • Calculatiestatuut 2009 • Calculatiestatuut 2010 • Calculatiestatuut 2011 • Visie op eigen vermogen 2010 • Risicoanalyse en risicomanagement 2009 • Risicoanalyse en informatievoorziening 2010 • ORT bij nieuwbouw 2009 • Intern controleplan Actium 2009 • Actielijst 2009 n.a.v. Nulmeting E&Y • Monitor projecten per gemeente juli 2010 • Aanbiedingsbrief begroting 2011
Governance	<ul style="list-style-type: none"> • Vergaderschema RvC + Commissies 2011/2010/2009 • Overzicht stukken RvC 2009 • Overzicht stukken RvC 2010 • Agenda en notulen 2009 • Agenda en notulen 2010 • Agenda en notulen 2011 • Profielschets 2010 • Rooster van aftreden 2009 • Introductieprogramma • Samenstelling RVC en commissies • Stappenplan vacaturevervulling huurdercommissaris en reglement hc • Beoordeling bij herbenoeming • Krantenknipsel nieuwe voorzitter • Reglement RvC

Perspectief	Documenten
	<ul style="list-style-type: none"> • Reglement Remuneratiecommissie 2009/2010 • Reglement Selectiecommissie 2009/2010 • Reglement Auditcommissie 2009/2010 • Honoreren Raad in 2008 • Honoreren Raad in 2009 • Honoreren Raad in 2010 • Honoreren Raad in 2011 • Honorering vice voorzitter • Directiereglement 2011 • Functiecontract • Visienota directeur/bestuur op functioneren RvC • Remuneratierapport • Startnotitie Governance 2008 • Actium en de Governancecode Woningcorporaties 2009 • Actium en de Governancecode Woningcorporaties 2010 • Actium en de Governancecode Woningcorporaties 2011 • Startnotitie • Visitatie 2011 • Correspondentie • Opdracht interne risicoanalyse integriteit + enquête CFV • Uitkomsten risicoanalyse integriteit • Verklaring integriteit RvC • Werking integriteitscode en klokkenluiderregeling 2008 • Meldpunt op website • Plan van aanpak integriteit 2011 • Klokkenluiderregeling 2011 • Rapportage pilot gedragscan Actium door CFV 2011+reactie Actium • Rapport Lessons Learned tweede fase integriteit • Jaarverslag GAC 2009 • Jaarverslag GAC 2010 • Reglement GAC 2009 • Rooster van aftreden GAC

Geïnterviewde personen

Organisatie/groep	Functie	Naam
Actium	Directeur-bestuurder	Dhr. K. Stol
Actium	Sectormanager Wonen	Dhr. M. van Halteren
Actium	Sectormanager Onderhoud	Dhr. B. Huizing
Actium	Sectormanager Projectontwikkeling	Dhr. R. van der Meulen
Actium	Sectormanager Bedrijfsdiensten	Mevr. M. Hiemstra
Actium	Beleidsmedewerker	Mevr. A. Evenhuis
Actium	OR voorzitter	Dhr. A. Enninga
Actium	OR	Dhr. A. Radix
Actium	OR	Dhr. H. Meekhof
Actium	Teammanager administratie wonen - sector Wonen	Mevr. G. Hagedoorn
Actium	Projectleider - sector Projectontwikkeling	Dhr. J. de Vries
Actium	Teammanager bedrijfsbureau - sector Onderhoud	Dhr. J. van der Baan
Actium	Senior beleidsmedewerker - stafafdeling Strategie en Beleid	Dhr. R. Thijsen
Actium	Teammanager financiën - sector Bedrijfsdiensten	Mevr. D. Heijnen
Raad van Commissarissen	Vice voorzitter	Mevr. J. Daling
Raad van Commissarissen	Lid	Mevr. E. van Dinteren
Raad van Commissarissen	Lid	Dhr. H. Verhaar
Raad van Commissarissen	Lid	Mevr. M. Schievink
Raad van Commissarissen	Lid	Dhr. W. Urlings
Raad van Commissarissen	Lid	Dhr. L. van Gent
Gemeente Midden Drenthe	Wethouder	Dhr. E. Dolfing
Gemeente Ooststellingwerf	Wethouder	Dhr. S. de Boer
Gemeente de Wolden	Wethouder	Dhr. J. ten Kate
Gemeente Meppel	Wethouder	Dhr. T. Dohle
Gemeente Hoogeveen	Wethouder	Dhr. Hiemstra
Gemeente Assen	Ambtenaar	Dhr. R. Buursma Dhr. C. Harms
Gemeente Midden Drenthe	Ambtenaar	Mevr. E. Folkerts
Gemeente Noordenveld	Ambtenaar	Dhr. K. Verschoor
Zorgcentra zuidwest Drenthe	Directeur	Dhr. G. Schoep
Noorderbrug	Directeur	Mevr. M van der Harten
Zorgpalet	Directeur	Mevr. B. Kramer
Van Boeijen	Algemeen directeur/bestuurder	Dhr. P. Kroon
GGZ	Regiodirecteur Drenthe verpleging en verzorging	Dhr. B. Hoogenboom
Huurdersplatform MEVM	Secretaris	Dhr. H. Oostland
Huurdersplatform MEVM	Lid	Dhr. J. Hageman
Woonconcept	Manager Markt & Strategie	Dhr. S. Kruis

Organisatie/groep	Functie	Naam
Woonservice	Directeur	Mevr. E. Dost
Woonborg	Manager Woonzaken	Mevr. E. Weerts
Woonfriesland	Regiomanager	Dhr. S. Bosma

Telefonische interviews

Organisatie/groep	Functie	Naam
Gemeente Assen	Wethouder	Dhr. A. Smit
Promens Care	Sectormanager Wonen en ambulante dienstverlening	Mevr. L. Ruijgers
Et Bientwark	Directeur	Dhr. G Jager

Bijlage 2 **Visitatiecommissie en onafhankelijkheidsverklaringen**

Raeflex werkt met een netwerk van onafhankelijke visitatoren. Dit zijn professionals uit de wetenschap, de overheid en het bedrijfsleven. Een brede managementervaring en veel kennis en expertise op de gebieden financieel, bestuurlijk, volkshuisvesting, wonen en zorg, management, organisatieontwikkeling of corporate communicatie is bij onze visitatoren aanwezig. Raeflex hanteert een gedragscode voor alle visitatoren en secretarissen. Naast onze visitatiemethodiek borgen onze visitatoren de kwaliteit van onze visitaties. Daarnaast verklaart Raeflex zelf ook onafhankelijk te zijn ten opzichte van de corporatie.

Voorzitter

Naam, titel, voorletters:
van Walsem, mr., J.

Geboorteplaats en -datum:
18 juni 1947

Woonplaats:
Harderwijk



Huidige functie:

- 2003 - Werkgeversvoorzitter Bedrijfstakpensioenfonds Schilders – Rijswijk
- 2005 - Werkzaam voor de Ondernemingskamer Gerechtshof – Amsterdam (conflictoplossing / onderzoek)
- 2002 - Voorzitter RvC Woningstichting Hengelo (fusie juli 2008 nu 15000 woningen in Hengelo)
- 2009 - Voorzitter RvC Inclusiefgroep B.V. – Nunspeet (sociale werkplaats 1200 medewerkers) Interim-commissaris SGBB-Hoofddorp

Onderwijs:

- Rechten, R.U. Utrecht

Loopbaan:

- Sinds april 2011, voorzitter Raad van Toezicht ziekenhuis De Waterlanden te Purmerend
- Sinds 2010 – Visitator Raeflex
- 2008 Voorzitter commissie van beroep functiewaarderingsstelsel woning- stichting Portaal - Baarn
- 2007 Voorzitter commissie van beroep woningstichting IN – Groningen
- 2004 – 2007 Lid bestuur MKB Vastgoed Initiatief – Apeldoorn
- 2003 – 2009 Voorzitter Koninklijke Vereniging FOSAG – Waddinxveen
- 2003 – 2009 Bestuurslid MKB Nederland – Delft
- 2003 – 2009 Voorzitter Bestuur Kenniscentrum Savantis – Waddinxveen
- 2002 Arbitrator bij een woningstichting
- 1998 – 2006 Lid Raad van Toezicht Ziekenhuis St. Jansdal – Harderwijk
- 1997 Interim voorzitter RvC woningstichting in Wezep
- 1994 – 2008 Voorzitter RvC Woningstichting CWS – Harderwijk
 - Fusie geleid tussen woningstichtingen Ermelo – Elburg - Harderwijk (2007/2008)
- 1994 – 2002 Lid Tweede Kamer (D66)
 - Voorzitter commissie Rijksuitgaven
 - Portefeuille EZ Openbaar Vervoer – Luchtvaart, Controle financiën
- 1992 – 1994 Lid RBC Nefit Fasto – Deventer
- 1992 – 1994 Plaatsvervangend lid SER (Sociaal Economische Raad)
- 1992 – 1994 Voorzitter RBC Woningstichting Dodewaard
- 1988 – 1994 Voorzitter / directeur VNI (Vereniging Nederlandse Installatiebedrijven) – Zoetermeer
- 1977 – 1983 GemeenteRaadslid – Harderwijk
- 1974 – 1988 Ondernemer / directeur familiebedrijf, Voorzitter Industrievereniging Utrecht (Lage Weide)

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Actium te Assen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer mr. J. van Walsem

Geboortedatum : 18 juni 1947

Handtekening : 

Datum : 7 maart 2011

Algemeen commissielid

Naam, titel, voorletters:
Duijnker, M.P.

Geboorteplaats en -datum:
Hippolytushoef, 1 december 1943

Woonplaats:
Geervliet

Huidige functie:



- Zelfstandig adviseur Bestuur&Strategie

Onderwijs:

- Postacademische cursussen
- Sectorgerichte opleidingen volkshuisvesting
- Sociale academie Rotterdam
- Gemeentelijk Lyceum Den Helder.

Loopbaan:

Huidige opdrachtgevers:

- 2006 – heden: Visitator Raeflex
- 2003 - Ministerie BiZa expert stedelijke vernieuwing
- 2003 - College Sanering Ziekenhuisvoorzieningen; gemachtigde

Tot in 2002 de volgende functies bekleed:

- Voorzitter Raad van bestuur Portaal
- Voorzitter directieraad Genuagroep
- Directeur/bestuurder Achtgoed Wonen en Bouwen te Amersfoort en Soest
- Directeur woningstichting Amersfoort
- Hoofd bewonerszaken De Leeuw van Putten te Spijkenisse
- DeelplanRaadsecretaris gemeente Spijkenisse
- Participatiemedewerker PWS Rotterdam
- Diverse administratieve functies bedrijfsleven

Nevenfuncties:

- lid RBC Directzorg, regionale thuiszorginstelling te Brielle
- Voorzitter RBC Woningstichting Volksbelang Raamsdonksveer
- Lid RBC Kuiper Compagnons, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur te Rotterdam
- Lid RBC Concire, Bureau voor conceptuele gebiedsontwikkeling te Rotterdam
- 2007 - 2010 Lid Platform Kritische Vrienden Den Helder
- 2008 - 2010 Wethouder gemeente Bernisse
- 2006 - 2008 Raadslid gemeente Bernisse
- 2005 - 2006 Wethouder gemeente Bernisse
- 2003 - 2007 Statenlid provincie Zuid-Holland (1 jaar onderbroken)
- 1982 - 1990: Raadslid en fractievoorzitter gemeente Bernisse

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Actium te Assen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : mevrouw M.P. Duijker

Geboortedatum : 05.12.1943

Handtekening : 

Datum : 04.03.2011

Secretaris

Naam, titel, voorletters:
van Dorst, drs., M.M.L.

Geboorteplaats en -datum:
Terneuzen, 12 mei 1966

Woonplaats: Lamswaarde



Huidige functie:

- Zelfstandig adviseur bij Moveo Training & Advies

Onderwijs:

- 2005 NLP-practitioner
- 1994 – 1995 Hogeschool Rotterdam Hoger management Post-HBO Management opleiding
- 1984 - 1990 Erasmus Universiteit Rotterdam, Maatschappij-geschiedenis (beleid & bestuur)
- 1978 – 1984 Jansenius Scholengemeenschap Atheneum

Loopbaan:

- Maart 2010 Secretaris bij Raeflex
- Maart 2010 Visitator bij Raeflex
- Oktober 2003 – juni 2006 Accountmanager Zuid-west Nederland Aedes
- Januari 2000 – oktober 2003 Organisatieadviseur bij Mede Organisatieadvies
- Oktober 1995 – januari 2000 Directiesecretaris en Manager bij Senter
- 1990 – oktober 1995 Beleidsmedewerker Ministerie van Economische Zaken

Nevenfuncties:

- 2007 tot heden Voorzitter van de dorpsRaad Lamswaarde
- 2006 – 2007 Lid belanghebbendesRaad Woongoed Zeeuws-Vlaanderen
- 2003 tot heden Lid dorpsraad Lamswaarde
- 1998 – 2003 Secretaris bewonersvereniging Pijnackerplein Rotterdam

Onafhankelijkheidsverklaring lid van de visitatiecommissie

Ondergetekende, lid van de visitatiecommissie van:

Actium te Assen

verklaart hierbij dat de visitatie van de corporatie in 2011 in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden. Ondergetekende heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft ondergetekende geen zakelijke noch persoonlijke band gehad met de corporatie. In de komende twee jaar zal ondergetekende geen advies- en/of interimopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij deze corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Ondergetekende verplicht zich ertoe om, zowel tijdens de uitvoering van de werkzaamheden als na beëindiging daarvan, geheimhouding te bewaren omtrent alle gegevens betreffende (enig deel van) de aangelegenheden van Raeflex en/of de betrokken opdrachtgever waarvan het vertrouwelijke karakter hem bekend is of had moeten zijn.

Naam : de heer drs. M.M.L. van Dorst

Geboortedatum : 12-5-1966

Handtekening : 

Datum : 3-3-2011



Catharijnesingel 56
3511 GE UTRECHT
Postbus 8068
3503 RE UTRECHT
Tel. (030) 220 31 50
www.raeflex.nl
secretariaat@raeflex.nl

ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAEFLEX B.V.

Naam corporatie : Actium

Jaar visitatie : 2011

Raeflex verklaart hierbij dat de bovengenoemde visitatie in volledige onafhankelijkheid heeft plaats gevonden.

Raeflex heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie.

In de vier jaar voorafgaand aan de visitatie heeft Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitgevoerd voor de corporatie op beleidsterreinen die de visitatie raken. In de komende twee jaar zal Raeflex geen advies- en/of interim-opdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Actium op beleidsterreinen die de visitatie raken.

Naam : mevrouw drs. W.M.R. de Water

Functie : directeur Raeflex B.V.

Datum : 20 juni 2011

Handtekening

Bijlage 3 Beoordelingskader voor visitatie

Het beoordelingskader is gebaseerd op het model voor maatschappelijke visitatie versie 4.0. Deze versie beschrijft dat de beoordeling plaatsvindt over vijf prestatievelden te weten:

1. Presteren naar Ambities;
2. Presteren naar Opgaven;
3. Presteren volgens Belanghebbenden;
4. Presteren naar Vermogen;
5. Governance.

Op het onderdeel Presteren naar Vermogen telt elk onderdeel voor 20% behalve de vermogensinzet, die voor 40% telt. Bij alle andere onderdelen telt elk prestatieveld even zwaar mee. De visitatiecommissie kan ervoor kiezen een bepaald gewicht aan een cijfer toe te kennen, indien zij daarvoor een gefundeerde aanleiding ziet. De vier prestatievelden en governance bepalen het eindcijfer van de corporatie.

Het is aan de commissie om het oordeel cijfermatig nader te specificeren. Bij de beschrijvingen van de cijfers hanteren we een uniforme formulering. De cijfers worden als volgt verwoord:

Cijfer	Benaming	Kwantitatieve prestatie	Afwijking
1	zeer slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	meer dan -75%
2	slecht	Er is vrijwel geen prestatie geleverd	-60% tot -75%
3	zeer onvoldoende	De prestatie is zeer aanzienlijk lager dan de norm	-45% tot -60%
4	ruim onvoldoende	De prestatie is aanzienlijk lager dan de norm	-30% tot -45%
5	onvoldoende	De prestatie is significant lager dan de norm	-15% tot -30%
6	voldoende	De prestatie is wat lager dan de norm	-5% tot -15%
7	ruim voldoende	De prestatie is gelijk aan de norm	-5% tot +5%
8	goed	De prestatie overtreft de norm	+5% tot +20%
9	zeer goed	De prestatie overtreft de norm behoorlijk	+20% tot +35%
10	uitmuntend	De prestatie overtreft de norm aanzienlijk	Meer dan 35%

Bijlage 4 Definities

Aftoppingsgrenzen

Huurprijsgrenzen die gelden als maximum waarbinnen mensen met een laag inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. De aftoppingsgrenzen verschillen per leeftijd en per huishoudengrootte.

Balanced Scorecard

De Balanced Scorecard is een veel gebruikte techniek voor strategisch management en het behalen van langetermijndoelstellingen binnen organisaties.

Bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten, de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf.

De bruto bedrijfslasten bestaan uit lonen en salarissen, de sociale lasten en pensioenlasten en de overige bedrijfslasten. De bruto bedrijfslasten zijn gelijk aan de variabele exploitatielasten minus de onderhoudslasten.

Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is gelijk aan de contante waarde van de toekomstige inkomsten verminderd met de contante waarde van de toekomstige uitgaven over de restant levensduur van het bezit. De bedrijfswaarde laat de verdien capaciteit zien van het bezit voor de resterende levensduur.

Continuïteitsoordeel

De corporaties kunnen de volgende oordelen ontvangen:

- A1 Het volkshuisvestelijk vermogen ultimo 2014 ligt tussen het risicobedrag plus VPB-beklemming en de bovengrens. Dit betekent dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie.
- A2 Het volkshuisvestelijk vermogen ligt gedurende de eerste drie prognosejaren tussen het risicobedrag plus Vpb-beklemming en de bovengrens. In de laatste twee prognosejaren kan de uitvoering van de voorgenomen activiteiten de financiële positie in gevaar brengen, doch deze activiteiten zijn nog stuurbaar, indien verslechterde (markt)omstandigheden hiertoe aanleiding geven. Eventueel uitstel of afstel van activiteiten zal geen grote financiële gevolgen met zich meebrengen.
- B1 Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2012 lager dan het risicobedrag plus VPB-beklemming. Daarna wordt weer een balans gevonden tussen activiteiten en vermogenspositie.
- B2 Het volkshuisvestelijk vermogen is lager dan het risicobedrag, waarbij de voorgenomen activiteiten de financiële continuïteit op korte termijn (de eerste drie prognosejaren) in gevaar brengen.
- C Het volkshuisvestelijk vermogen is in 2014 hoger dan de vastgestelde bovengrens. In dat geval is sprake van onvoldoende inzet van vermogen.

Naast bovenvermelde oordelen kan het Fonds ook tot een oordeelsonthouding besluiten.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen in de jaarrekening van corporaties is het saldo van afzonderlijk gewaardeerde groepen van activa en de afzonderlijk gewaardeerde groepen van schulden, voorzieningen en overlopende posten. Bij woningcorporaties bestaat het eigen vermogen overwegend uit overige reserves en eventueel een herwaarderingsreserve of andere wettelijke reserves.

Leningenportefeuille

De nominale waarde van langlopende leningen is de waarde die genoemd is van de leningen.

De rentabiliteitswaarde is de actuele waarde van de lening, dat wil zeggen de contante waarde van de toekomstige rentebetalingen en aflossingen, rekening houdend met de disconteringsvoet.

Netto bedrijfslasten

De netto bedrijfslasten bestaan uit de bruto bedrijfslasten (variabele exploitatielasten minus onderhoud en de aan het onderhoud toegerekende personeelskosten), verminderd met de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en de overige bedrijfsopbrengsten en de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf. Deze bedragen zijn afgeleid uit de opgaven van de corporatie uit de enkelvoudige winst- en verliesrekening.

Netto kasstroom

De netto kasstroom wordt berekend door de netto variabele lasten in mindering te brengen op de huuropbrengsten. De variabele lasten betreffen de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten, de onderhoudslasten en de overige bedrijfslasten. De variabele lasten worden vervolgens verminderd met de overige bedrijfsopbrengsten, de geactiveerde productie voor het eigen bedrijf en de ontvangen vergoedingen voor geleverde diensten en vormen daarmee de netto variabele lasten.

Onderhoudskosten

Deze kosten zijn opgebouwd uit de kosten voor klachtenonderhoud, mutatieonderhoud en planmatig onderhoud. Daarnaast zijn er kosten voor woningverbetering.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstromen de verschuldigde rente aan verschaffers van vreemd vermogen kan worden betaald. Met andere woorden, hoe hoger de ratio, des te kleiner is het risico dat de corporatie de renteverplichtingen niet na kan komen.

Rentelasten op leningenportefeuille

De rentelasten van een corporatie zijn zowel afhankelijk van de omvang van de leningenportefeuille als van de rentevoet van door de corporatie aangetrokken leningen. Bij het weergegeven percentage rentelasten op de leningenportefeuille zijn zowel de langlopende leningen als de rentedragende kortlopende schulden meegenomen in de berekening.

Schuldverdienratio

De schuldverdienratio geeft de verhouding tussen de netto kasstroom (exclusief verkopen) en de langlopende schulden weer. Hierdoor is zichtbaar in hoeveel jaar de langlopende leningen uit de netto kasstroom zouden kunnen worden afgelost.

Solvabiliteit

Het eigen vermogen in procenten van het totale vermogen (balanstotaal) ultimo het boekjaar.

Vermogensovermaat

De vermogensovermaat is het verschil tussen het gecorrigeerd weerstandsvermogen en het minimaal noodzakelijk weerstandsvermogen gebaseerd op het per corporatie door het Fonds vastgestelde risicoprofiel.

Volkshuisvestelijk vermogen

Het volkshuisvestelijk vermogen bestaat uit het eigen vermogen op basis van een (nadere) waardering van alle balansposten plus de overige voorzieningen, de voorziening onderhoud en de egalisatierekening en minus de immateriële vaste activa. Met deze benaming wordt tot uitdrukking gebracht dat dit het vermogen van de woningcorporatie is op basis van een waardering, waaraan de veronderstelling van continuïteit in de maatschappelijke functie van de woningcorporatie ten grondslag ligt.

Volkshuisvestelijk vermogen (prognose)

Het betreft hier het volkshuisvestelijk vermogen in beeld gebracht voor het genoemde prognosejaar, rekening houdend met de voorgenomen activiteiten.

Volkshuisvestelijke exploitatiewaarde

Om tot een uniformering van de bedrijfswaardeberekening te komen die het mogelijk maakt corporaties onderling goed met elkaar te vergelijken, is de volkshuisvestelijke exploitatiewaarde ontwikkeld. De volkshuisvestelijke exploitatiewaarde komt op basis van zeven processtappen tot stand. Deze stappen zijn:

1. Moment van disconteren: kasstromen worden verspreid over het jaar gerealiseerd. Bij discontering wordt er een aanname gedaan voor alle kasstromen;
2. Verkoopportefeuille bij het continuïteitsoordeel wordt rekening gehouden met toekomstige verkoopopbrengsten i.t.t. de berekening van de solvabiliteit;
3. Parameters voor huurstijging, huurderving, stijging van de onderhoudskosten en overige exploitatie-uitgaven;
4. Resterende economische levensduur van het vastgoed;
5. Restwaarde van de woningen aan het einde van de exploitatietermijn;
6. Lastenniveau voor de woongelegenheden;
7. Heffing. Het gaat hier om bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken. Uitgangspunt is dat in 2008 voor 75 miljoen euro aan extra financiële ruimte beschikbaar is voor activiteiten voor de wijkactieplannen.

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning zorgt ervoor dat mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem zelfstandig kunnen blijven wonen en participeren in de samenleving. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO.

WOZ-waarde

Waarde van de woning zoals deze door de gemeente wordt gehanteerd voor de berekening van de onroerende zaak belasting. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld.

(bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting, Naarden, 2010)

Bijlage 5 Overzicht prestaties naar ambities

Huisvesten van de primaire doelgroep	Geformuleerde ambities	Cijfer	Prestaties										
<p>Beschikbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> Kernvoorraad 	<p><i>Bronnen:</i> <i>Bedrijfsplan 2009-2012</i> <i>Vorstel tot fusie</i> <i>Fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5</i> <i>Kaders en uitgangspunten</i> <i>Evaluatie fusie</i></p> <p>De convenanten zullen mede de basis vinden in ons SVB. Dit SVB geeft dus richting aan onze plannen met betrekking tot (vervangende) nieuwbouw, sloop, renovatie, maatschappelijk vastgoed, relatie koop en huurwoningen etc. De beleidsvraag of wij in het woningbezit gaan krimpen, stabiliseren of groeien, valt voor de totale organisatie op dit moment nog niet te beantwoorden. Dit vraagstuk kan alleen op het lokale niveau, in nauw overleg met de lokale partners, aan de hand van ons SVB worden beantwoord en opgelost. In zijn algemeenheid zijn wij overigens van mening dat het beheren van ongeveer 16.000 verhuureenheden goed past bij een wendbare en kwalitatief goed opererende organisatie. Groeien behoort niet tot onze eerste ambitie, wat overigens niet wil zeggen dat wij weglopen voor omstandigheden die aanleiding kunnen zijn voor een verdere groei. <i>(Bron: Bedrijfsplan 2009-2012)</i></p> <p><i>Bronnen:</i> <i>Fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5.</i> <i>kaders en uitgangspunten</i></p> <p>De woningen zullen er altijd netjes bij staan. <i>(Bron: fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten)</i></p>	8,0	<p><i>Bronnen:</i> <i>Beslisdocumenten SVB</i> <i>Analyse woningmarkt - Rapportages ABF</i> <i>Prestatieafspraken Gemeenten</i> <i>Jaarverslagen 2008, 2009, 2010</i></p> <p>In 2010 heeft Actium alle woningen onder de loep genomen. Hierbij zijn de complexen beoordeeld op een aantal criteria zoals verhuur, onderhoud en leefbaarheid. Daarbij is ook rekening gehouden met de uitgangspunten in het strategisch voorraadbeleid over gewenste sloop en verkoop, gecombineerd met verwachtingen over krimp en groei in de diverse gebieden. Waar nodig zijn strategiewijzigingen doorgevoerd of beheermaatregelen genomen. Dit heeft eind 2010 geleid tot het besluit om voor ruim 1.600 woningen het strategielabel te wijzigen. <i>(Bron: jaarverslag 2010)</i></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kernvoorraad verhuureenheden 2010</th> <th>2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aantal huurwoningen totaal</td> <td>15.389</td> </tr> <tr> <td>Eenheden in verzorgingstehuizen</td> <td>460</td> </tr> <tr> <td>Overige woongelegenheden</td> <td>97</td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>15.946</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bronnen:</i> <i>SVB- complexbeheerplannen VIM</i> <i>Brochure: onderhoudsmagazine 2011</i> <i>In ontwikkeling 2011 - beleidsdocument basiskwaliteit</i></p>	Kernvoorraad verhuureenheden 2010	2010	Aantal huurwoningen totaal	15.389	Eenheden in verzorgingstehuizen	460	Overige woongelegenheden	97	Totaal	15.946
Kernvoorraad verhuureenheden 2010	2010												
Aantal huurwoningen totaal	15.389												
Eenheden in verzorgingstehuizen	460												
Overige woongelegenheden	97												
Totaal	15.946												
<ul style="list-style-type: none"> Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau 													

Huisvesten van de primaire doelgroep	Geformuleerde ambities	Cijfer	Prestaties											
<ul style="list-style-type: none"> • Passend toewijzen en tegengaan van woonfraude • Keuzevrijheid voor de doelgroep 	<p>Er wordt een basiskwaliteit gedefinieerd voor de verschillende soorten/groepen woningen. (Bron: fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten)</p> <p><i>Bronnen:</i> Bedrijfsplan 2009-2012 Fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten</p> <p>Wij willen een bijdrage leveren aan het betaalbaar en comfortabel wonen voor, met name, mensen met een bescheiden inkomen. (Bron: Bedrijfsplan 2009-2012)</p> <p><i>Bronnen:</i> Rapport Voorstel tot fusie Fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten</p> <p>Door de fusie ontstaat een vergoot marktgebied en meer keuzevrijheid voor klanten: zowel stedelijk als landelijk woningaanbod. Dit zal gerealiseerd worden door de introductie van een nieuw toewijzingsstelsel voor woningen. (Bron: voorstel tot fusie)</p> <p>Er wordt aan gewerkt om een woonruimte verdeelsysteem te gebruiken voor 16.000 woningen, waarbij de klant het aanbod van woningen in het gehele werkgebied kan overzien. (Bron: fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten)</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Soorten onderhoud 2010</th> <th>Realisatie (mln €)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Serviceonderhoud</td> <td>4.203</td> </tr> <tr> <td>Mutatieonderhoud</td> <td>3.470</td> </tr> <tr> <td>Contractonderhoud</td> <td>2.116</td> </tr> <tr> <td>Projectmatig onderhoud</td> <td>22.842</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Bronnen:</i> SVB- complexbeheerplannen VIM Jaarverslagen 2008, 2009, 2010</p> <p>In 2010 zijn 1.246 huurovereenkomsten afgesloten. De huurovereenkomsten zijn voor 87% van de goedkope voorraad aan de doelgroep verhuurd. Een gering percentage van 4% woont te goedkoop en 9% te duur ('scheef wonen'). (Bron: jaarverslag 2010)</p> <p><i>Bronnen:</i> Brochure: Wonen bij Actium (woningbezit/werkgebied) Jaarverslagen 2008, 2009, 2010</p> <p>In 2009 is hard gewerkt aan de invoering van één manier van aanbieden van woningen. Vanaf 1 januari 2010 worden alle woningen op dezelfde manier aangeboden via het aanbodmodel. Het aanbieden van woningen vindt vanaf dat moment uitsluitend via internet plaats en woningzoekenden kunnen zelf op woningen reageren. Bij de totstandkoming van het nieuwe model is het huurdersplatform MEVM nauw betrokken. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met alle gemeenten in het werkgebied. In 2009 is het systeem uitvoerig getest en zijn de woningzoekendengegevens overgezet, zodat de overgang naar het nieuwe systeem in januari 2010 daadwerkelijk plaats heeft kunnen vinden. (Bron: jaarverslag 2009)</p>	Soorten onderhoud 2010	Realisatie (mln €)	Serviceonderhoud	4.203	Mutatieonderhoud	3.470	Contractonderhoud	2.116	Projectmatig onderhoud	22.842	
	Soorten onderhoud 2010	Realisatie (mln €)												
Serviceonderhoud	4.203													
Mutatieonderhoud	3.470													
Contractonderhoud	2.116													
Projectmatig onderhoud	22.842													

Huisvesten van de primaire doelgroep	Geformuleerde ambities	Cijfer	Prestaties
			Eind 2010 is uit de praktijk gebleken dat de overgang naar het nieuwe systeem een succes is geweest. Woningzoekenden weten de weg naar de website goed te vinden en het gemiddeld aantal reacties op woningen is hoog, namelijk 59. In Assen ligt het gemiddelde zelfs op 90. In 2011 wordt het woonruimteverdeelsysteem geëvalueerd aan de hand van een enquête onder woningzoekenden om te bepalen of er op sommige onderdelen nog aanpassingen nodig zijn. (Bron: jaarverslag 2010)
Betaalbaarheid <ul style="list-style-type: none"> Huurprijsbeleid Huur-inkomensverhouding Overige woonlasten 	<p><i>Bronnen:</i> <i>Bedrijfsplan 2009-2012</i> <i>Rapport Voorstel tot fusie</i> <i>Evaluatie fusie</i></p> <p>Wij willen een bijdrage leveren aan het betaalbaar en comfortabel wonen voor, met name, mensen met een bescheiden inkomen. (Bron: Bedrijfsplan 2009-2012)</p> <p>Actium heeft zich voorgenomen om een huurbeleid te ontwikkelen waarin betaalbaarheid van het wonen in brede zin van het woord is geborgd. Zo zijn er ambities geformuleerd op het terrein van streefhuren (tot gemiddeld 65% van het redelijke huurprijsniveau), de bereikbaarheid van de voorraad voor de primaire doelgroep en het beleid ten aanzien van huurharmonisatie. Ook is er aandacht voor de woonlasten van de huurder in breder perspectief waarbij ook wordt gekeken naar de energielasten. Om die reden wil Actium haar woningbezit op het gebied van energetische kwaliteit naar minimaal energielabel C verbeteren. (Bron: evaluatie fusie)</p>	8,0	<p><i>Bronnen:</i> <i>Jaarverslagen 2008, 2009, 2010</i> <i>Beslisdocumenten huurprijsbeleid</i> <i>Reactiebrief MEVM</i></p> <p>De kernvoorraad is de voorraad woningen die als goedkoop en betaalbaar beschouwd wordt. De kernvoorraad per 31 december 2010 betreft 15.389 woningen. Het percentage woningen dat in de prijsklasse goedkoop en betaalbaar valt, is in 2010 bijna 98%. (Bron: jaarverslag 2010)</p> <p>De gerealiseerde reguliere huurverhoging bedroeg in 2010 1,2%. Daarnaast streven wij naar een huursom van gemiddeld 65% van de maximaal redelijke huur, berekend over het gehele bezit. Dit proberen wij onder andere te realiseren door een gestaffelde huurprijsverhoging bij mutatie, rekening houdend met de volkshuisvestelijke doelstellingen. In 2010 heeft dit geresulteerd in een gemiddeld percentage van 61,7% van de maximaal redelijke huur. In 2009 was het gemiddelde percentage 60% van de maximaal redelijke huur. (Bron: jaarverslag 2010)</p>

Huisvesten van de primaire doelgroep	Geformuleerde ambities	Cijfer	Prestaties
	<p>Bij de nieuwe corporatie zal er gewerkt worden aan een betere relatie tussen prijs en kwaliteit van de woningen. Bijvoorbeeld door huurharmonisatie en door betere energieprestatie van de woningen. (Bron: voorstel tot fusie)</p>		<p>Actium had als doelstelling om in 2014 al haar woningen minimaal op energielabel C te hebben. Deze ambitie bleek al begin 2009 in financiële en organisatorische zin niet realiseerbaar. Het programma is dan ook verspreid over de jaren tot en met 2020. In 2010 is € 2.1 miljoen geïnvesteerd in energielabeling en voldoet 53% van het bezit van Actium aan de doelstelling. Bij de start van het programma (medio 2008) was dit 36%. (Bron: jaarverslag 2010)</p>
<p>Bevorderen eigen woningbezit</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkoop woningen 	<p><i>Bronnen:</i> Bedrijfsplan 2009-2012 Rapport Voorstel tot fusie Evaluatie fusie</p> <p>De ambitie is om jaarlijks ongeveer 1% uit de voorraad te verkopen. (Bron: fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten)</p> <p><i>Bronnen:</i> Fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten</p>	8,0	<p><i>Bronnen:</i> SVB- complexbeheerplannen VIM Bijstelling ambitie: activiteitenoverzicht 2009, 2010 Jaarverslagen 2008, 2009, 2010</p> <p>De kredietcrisis en de dreigende economische achteruitgang zullen naar verwachting van invloed zijn op de verkoop van huurwoningen. Wij ramen het aantal te verkopen woning dan ook op 120 woningen voor 2009 bij een meerjarige verkoopdoelstelling van ongeveer 180 per jaar. (Bron: activiteitenoverzicht 2009)</p> <p>Het streven was om in 2010 135 woningen uit de bestaande voorraad te verkopen. Dit begrotingsdoel is niet gehaald. De verkoop van woningen in de bestaande bouw verloopt moeizaam. De doorlooptijden zijn langer dan voorgaande jaren, daarnaast is de mutatiegraad lager en is er veel aanbod in dezelfde straat/wijk. Ook is er veel onrust vanuit de politiek geweest met betrekking tot de Koopsubsidie, gewijzigde hypotheeknormen en mogelijke afbouw van de hypotheekrenteaftrek. Deze onrust heeft er toe geleid dat de koper afwachtender is geworden en kritischer kijkt naar het aanbod op de koopmarkt voordat de stap om te kopen wordt gezet. (Bron: jaarverslag 2010)</p> <p><i>Bronnen:</i> Jaarverslagen 2008, 2009, 2010 Notitie koopgarant Notitie aanbieden woningen V.O.N</p>

Huisvesten van de primaire doelgroep	Geformuleerde ambities	Cijfer	Prestaties
<ul style="list-style-type: none"> Tussenvormen 	<p>De bestaande verkoopbevorderende maatregelen (extra onderhoud service, uitgestelde betalingsregeling en Koopgarant) zullen worden geëvalueerd op hun werking. (Bron: fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten)</p>		<p>Sinds 2007 verkoopt Actium een deel van haar woningbezit met Koopgarant. Er is in 2010 één woning uit de bestaande voorraad verkocht met Koopgarant (rayon Oosterwolde/Smilde). In 2010 zijn drie woningen opgeleverd in Oldeberkoop, waarvoor in 2009 de contracten waren getekend voor verkoop onder koopgarant. Er hebben zich geen terugkoopverplichtingen voorgedaan voor Koopgarant. (Bron: jaarverslag 2010)</p> <p>Om informatie te verstrekken aan de huurders heeft Actium een informatieavond georganiseerd. De opkomst was hoog. 98% van de huurders was aanwezig. Uiteindelijk heeft in eerste instantie 8% van de huurders besloten om de woning te kopen. Daarnaast is er samen met een makelaar en een hypotheekverstrekker een startersavond georganiseerd. Het doel van deze avond was het informeren van starters uit Assen en omgeving over het kopen van een woning. De insteek van Actium was om alle huurders in een te verkopen woning van Actium uit Assen uit te nodigen. Daarnaast heeft Actium deelgenomen aan open huizen routes, beurzen en mailingen verstuurd. Op het gebied van verkoop heeft Actium zich hiermee positief geprofileerd bij de starters en huidige huurders. (Bron: jaarverslag 2010)</p>

Kwaliteit woningen en woningbeheer	Geformuleerde ambities	Cijfer	Prestaties
<p>Woningkwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> Prijs-kwaliteitverhouding Conditie en onderhoudstoestand Tevredenheid over de woning 	<p>Bronnen: <i>Bedrijfsplan 2009-2012</i> <i>Rapport Voorstel tot fusie</i> <i>Fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten</i></p> <p>Bij de nieuwe corporatie zal er gewerkt worden aan een betere relatie tussen prijs en kwaliteit van de woningen. Bijvoorbeeld door huurharmonisatie en door betere energieprestatie van de woningen. (Bron: voorstel tot fusie)</p>	7,5	<p>Bronnen: <i>Jaarverslagen 2008, 2009, 2010</i> <i>CIP 2008, 2009, 2010</i> <i>Activiteitenoverzicht 2009, 2010, 2011</i> <i>Brochure: Onderhoudsmagazine 2011</i> <i>KWH rapportages</i> <i>MEVM enquête</i></p> <p>De kernvoorraad is de voorraad woningen die als goedkoop en betaalbaar beschouwd wordt. De kernvoorraad per 31 december 2010 betreft 15.389 woningen. Het percentage woningen dat in de prijsklasse goedkoop en betaalbaar valt, is in 2010 bijna 98%. (Bron: jaarverslag 2010)</p>

Kwaliteit woningen en woningbeheer	Geformuleerde ambities	Cijfer	Prestaties
	<p>De achterstand aan onderhoud, wijkaanpassing en nieuwbouw kan snel ingelopen worden bij het vastgoed in Smilde. <i>(Bron: voorstel tot fusie)</i></p> <p>De woningen van de nieuwe organisatie zullen er altijd netjes bijstaan.</p>		<p>Actium heeft lopende en voorgenomen nieuwbouwprojecten in Smilde uitgevoerd. Actium heeft deze projecten kunnen financieren zonder de rekening direct bij de huurder te leggen door bijvoorbeeld huurharmonisatie. Het onderhoudsbeleid bij SWS werd alleen na mutatie uitgevoerd. Hierdoor was er geen goed overzicht van de staat van het onderhoud van het bezit. Actium heeft hier een duidelijke professionaliseringslag gerealiseerd waar huurders en organisatie vruchten van plukken. Nieuwbouw Smilde 't Beurtschip 2010. Wooncentrum 't Beurtschip te Smilde wordt volledig vernieuwd. Het nieuwe Beurtschip is een modern wooncentrum voor senioren, dat ook onderdak biedt aan verschillende zorgaanbieders: Stichting Welzijn Ouderen Midden-Drenthe, GGZ Drenthe en Icare. Daarnaast wordt er een woonwinkel voor Actium ingericht. In het Beurtschip worden 84 appartementen gerealiseerd, alsmede een verpleeghuis met 24 zorgplaatsen ten behoeve van cliënten van GGZ Drenthe.</p> <p>Fase B omvat de bouw van 52 appartementen en is in april 2010 opgeleverd.</p> <p>De ontwikkeling van fase C is inmiddels afgerond. In juni 2010 zijn contracten getekend met de toekomstige huurders, waarna de bouwvergunning is aangevraagd. De bouw start in de tweede helft van 2011. <i>(Bron: jaarverslag 2010)</i></p> <p>Planmatig onderhoud Voor planmatig onderhoud is ruim € 20 miljoen uitgegeven. <i>(Bron: jaarverslag 2010)</i></p> <p>Veiligheid In de begroting is voorzien in het keuren van 2.130 woningen in 2010. Daarbij werden met name de volgende onderdelen aan een kritische inspectie onderworpen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gasleiding, afpersen en controle op dichtheid; - elektrische installatie controleren op aarde; - verhelpen van gevaarlijke situaties zoals gaslekkages en aardingsgebreken.

Kwaliteit woningen en woningbeheer	Geformuleerde ambities	Cijfer	Prestaties
			<p>Tegelijkertijd werd uitvoering gegeven aan een verbeterprogramma dat de volgende zaken behelst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aanbrengen van aarde; - vervangen groepenkast; - wasmachine op een eigen groep; <p>In 2010 is er gemiddeld € 501 per woning besteed. (Bron: jaarverslag 2010)</p> <p>Met de veiligheidscheck werden gelijktijdig ook brandmelders in woningen geplaatst. (Bron: jaarverslag 2009)</p> <p>Energie en duurzaamheid In 2010 is € 2.1 miljoen geïnvesteerd in energielabeling en voldoet 53% van het bezit van Actium aan de doelstelling. Bij de start van het programma (medio 2008) was dit 36%. (Bron: jaarverslag 2010)</p>
<p>Kwaliteit dienstverlening</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tevredenheid over de dienstverlening 	<p><i>Bronnen:</i> <i>Bedrijfsplan 2009-2012</i> <i>Rapport Voorstel tot fusie</i> <i>Fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten</i></p> <p>De nieuwe organisatie wil permanent werken aan de kwaliteit van de organisatie, zodat de klanten tevreden zijn over de prestaties van de organisatie. Hierbij is de organisatie gericht op het verkrijgen van een evenwicht in de interne en externe kwaliteit. De interne kwaliteit moet de basis bieden voor een hoogwaardige externe kwaliteit naar de huurders. (Bron: voorstel tot fusie)</p>	7,5	<p><i>Bronnen:</i> <i>Jaarverslagen 2008, 2009, 2010</i> <i>Activiteitenoverzicht 2009, 2010, 2011</i> <i>KWH rapportages 2010</i> <i>Brochure: Heeft u een klacht?</i></p> <p>Op het gebied van de kwaliteitszorg zijn in 2010 diverse acties ondernomen, zoals verbeterde klachtenregistratie en klanttevredenheidsmetingen op alle negen onderdelen van het KWH huurlabel. (Bron: jaarverslag 2010)</p>

Kwaliteit woningen en woningbeheer	Geformuleerde ambities	Cijfer	Prestaties
	<p>De nieuwe organisatie zal binnen afzienbare tijd het erkend keurmerk, KWH huurlabel behalen. Voor een verdere toets van de kwaliteit van de organisatie zal een visitatiemethode worden ingevoerd. (Bron: voorstel tot fusie)</p> <p>Eind 2008 heeft de werkgroep Kwaliteitsbeleid een voorstel klaar voor een heldere en klantgerichte klachtenprocedure voor de nieuwe organisatie, met als doel de klachten zo snel als mogelijk op te lossen. Bron: fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten)</p>		<p>Het eerste deel van de meting bestond uit 4 onderdelen, te weten: corporatie bellen, woning onderhouden, klachten afhandelen en woning verlaten. De meting is uitgevoerd in de periode van februari tot en met april 2010 en is uitgezet onder meer dan 2.000 huurders. De eerste resultaten zijn in juni 2010 ontvangen.</p> <p>Van september tot en met november 2010 zijn de andere vijf onderdelen van het KWH huurlabel gemeten: corporatie bezoeken, woning zoeken, woning betrekken, huur betalen en reparatie uitvoeren. Begin 2011 is bekend geworden dat ook op deze onderdelen positief resultaat is gebleken, waarmee Actium het KWH huurlabel heeft behaald. (Bron: jaarverslag 2010)</p> <p>Klachten zijn alle ontevredenheidsuitingen over de dienstverlening van Actium. Het kan bijvoorbeeld gaan om niet nakomen van afspraken, bejegening van een medewerker of kwaliteit van de woning. In 2010 is gestart met een registratie. In 2010 zijn er totaal 230 klachten geregistreerd en behandeld. (Bron: jaarverslag 2010)</p>
<p>Energie en duurzaamheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voldoen aan energievormen/label • Beleid en uitvoering duurzaamheid 	<p><i>Bronnen:</i> Bedrijfsplan 2009-2012 Rapport Voorstel tot fusie Fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten</p> <p>Actium heeft de ambitie om voor de woningen maximaal energielabel C te halen. Dit komt ten goede aan het milieu en aan de woonlasten van onze huurders. De huurder krijgt dus het voordeel van een lagere energierekening zonder daarop gebaseerde huurverhoging. (Bron: voorstel tot fusie)</p>	7,5	<p><i>Bronnen:</i> Jaarverslagen 2008, 2009, 2010 Activiteitenoverzicht 2009, 2010, 2011 Bijstelling ambitie: activiteitenoverzicht 2010, hfst 3 Brochure: Onderhoudsmagazine 2011</p> <p>Actium had als doelstelling om in 2014 al haar woningen minimaal op energielabel C te hebben. Deze ambitie bleek al begin 2009 in financiële en organisatorische zin niet realiseerbaar. Het programma is dan ook verspreid over de jaren tot en met 2020. In 2010 is € 2.1 miljoen geïnvesteerd in energielabeling en voldoet 53% van het bezit van Actium aan de doelstelling. Bij de start van het programma (medio 2008) was dit 36%. (Bron: jaarverslag 2010)</p>

Kwaliteit woningen en woningbeheer	Geformuleerde ambities	Cijfer	Prestaties
	<p>Op landelijk niveau zijn al verschillende afspraken met de overheid gemaakt over het energieverbruik van woningen. Energiebesparing en duurzaam wonen, dat vinden wij belangrijk. Actium wil daarom graag meer doen. Wij hebben een programma opgesteld, dat nog ambitieuzer is dan de gemaakte landelijke afspraken over energielabeling. Zo hebben we ons vastgelegd op de doelstelling om in 2014 alle woningen op ten minste energielabel C te hebben. Daarnaast gaan wij in de nieuwbouw experimenten starten met vergaande vormen van isolatie en het gebruik van moderne apparatuur voor besparing op energielasten. (Bron: Bedrijfsplan 2009-2012)</p>		<p>Nieuwbouwprojecten Kerkenveld, Ten hoevestraat (gebruik van zonnepanelen) Appelscha, Riemsoord (gebruik van aardwarmte, warmtepomptechniek)</p>

Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften Dit prestatieveld omvat prestaties op het gebied van wonen en zorg (combinatie huisvesting-dienstverlening) ten behoeve van o.a. de volgende doelgroepen:	Geformuleerde ambities	Cijfer	Prestaties
Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften <ul style="list-style-type: none"> • Ouderen met specifieke zorg en huisvestingsbehoefte • Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65) • Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen 	<p><i>Bronnen:</i> <i>Bedrijfsplan 2009-2012</i> <i>Rapport Voorstel tot fusie</i> <i>Fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten</i></p> <p>Wij hebben ambities op het terrein van het maatschappelijk ondernemen. Zoals hiervoor werd beschreven zullen wij onze verantwoordelijkheid nemen ten aanzien van leefbaarheid, veiligheid, zorg en welzijn. Hoe ver wij daarin gaan, denk aan ontwikkelingen rond de continuïteit van buurtwinkels, scholen etc., is voor ons nog een ontdekkingsstocht. Investerings in maatschappelijk vastgoed zullen wel altijd, direct of indirect, ten goede moeten komen aan onze huurders en ons bezit.</p>	7,5	<p><i>Bronnen:</i> <i>Jaarverslagen 2008, 2009, 2010</i> <i>Activiteitenoverzicht 2009, 2010, 2011</i></p> <p>In haar bedrijfsplan heeft Actium geconstateerd dat ten aanzien van wonen en zorg, de snelle ontwikkelingen en de relatief grote inflexibiliteit van vastgoed niet alleen kansen opleveren, maar ook voor problemen (kunnen) zorgen.</p> <p>Op 31 december 2010 heeft Actium 460 intramurale zorgplaatsen in haar bezit. (Bron: jaarverslag 2010)</p>

Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften Dit prestatieveld omvat prestaties op het gebied van wonen en zorg (combinatie huisvesting-dienstverlening) ten behoeve van o.a. de volgende doelgroepen:	Geformuleerde ambities	Cijfer	Prestaties
	<p>De afweging tussen efficiency en kwaliteit zal, naast het volkshuisvestelijke belang, een rol spelen bij onze investeringen. <i>(Bron: Bedrijfsplan 2009-2012)</i></p> <p>Ten aanzien van wonen en zorg constateren wij dat de snelle ontwikkelingen en de relatief grote inflexibiliteit van vastgoed voor problemen (kunnen) zorgen. Nieuwbouw van zorg-gerelateerd vastgoed is al langer een veel gehoorde wens. Actium wil de komende jaren samen met gemeenten en zorgaanbieders werken aan een goed aanbod van zorgvoorzieningen, zonder hierbij grote risico's te lopen op leegstand van bestaande voorzieningen. <i>(Bron: Bedrijfsplan 2009-2012)</i></p>		<p>In 2010 zijn meerdere nieuwbouwprojecten opgeleverd, gestart en voorbereid. Hiermee speelt Actium in op de nog steeds grote vraag naar betaalbare huurwoningen in haar werkgebied. Daarnaast vindt een verbreding plaats naar de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed en nieuwbouwplannen ten behoeve van wonen en zorg.</p> <p>In 2010 zijn meerdere projecten gestart en gerealiseerd op het gebied van wonen en zorg: Assen, Dichtershof Appelscha, Riemsoord Dwingeloo, De Weijert LTHP Smilde, 't Beurtschip <i>(Bron: jaarverslag 2010)</i></p> <p>In 2010 werd € 258.900 (€ 307.000 in 2009) uitgegeven aan het aanpassen van woningen voor mensen met een lichamelijke beperking. Hiervan werd het overgrote deel overigens doorbelast aan de gemeenten (WMO-gelden). <i>(Bron: jaarverslag 2010)</i></p>

(Des-)investeren in vastgoed	Geformuleerde ambities (bron vermelden)		Prestaties (bron vermelden)
(Des-) investeren in vastgoed <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw • Sloop, samenvoeging • Verkoop • Verbetering bestaand woningbezit • Maatschappelijk vastgoed 	<i>Bronnen:</i> <i>Bedrijfsplan 2009-2012</i> <i>Rapport Voorstel tot fusie</i> <i>Fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten</i>	7,5	<i>Bronnen:</i> <i>Jaarverslagen 2008, 2009, 2010</i> <i>Activiteitenoverzicht 2009, 2010, 2011</i>

(Des-)investeren in vastgoed	Geformuleerde ambities (bron vermelden)		Prestaties (bron vermelden)
	<p>Op basis van een analyse van de voorraad wordt vastgesteld waar veranderingen in de woningvoorraad noodzakelijk zijn (de veranderopgave). Het uitgangspunt van de analyse zijn de meest actuele inzichten op het gebied van de vraag- en aanbodverhoudingen in het werkgebied. De (toekomstige) vraag op de woningmarkt is leidend bij het vaststellen van de veranderopgave. De nieuwe organisatie houdt er rekening mee dat voor een evenwichtige ontwikkeling van de vastgoedportefeuille, jaarlijks 2% tot 3% van de totale woningvoorraad aangepast dient te worden. Het uitgangspunt hierbij is dat het aantal woningen min of meer gelijk blijft. <i>(Aanpassingen van de vastgoedportefeuille kan plaatsvinden door ingrijpende verbetering/renovatie, verkoop, sloop/vervangende nieuwbouw van bestaand woningbezit en door middel van toevoegingen aan de woningvoorraad door nieuwbouw en aankopen.)</i> <i>(Bron: rapport synergie fusie)</i></p> <p>Nieuwbouw Bij de huidige (harde) plannen van 2.000 woningen betekent dat er 350 miljoen tot 2013 in ons strategisch werkgebied wordt geïnvesteerd. Het geformuleerde beleid is dat er de komende vijf jaren 2.500 woningen gebouwd gaan worden, dus 500 meer dan nu in de planning staat. <i>(Bron: voorstel tot fusie)</i></p> <p>Verbetering vastgoed Daarnaast wordt er een investeringsprogramma voor energiebesparende maatregelen, waarvan de voordelen ten goede komen aan de huurders. Er wordt onderzocht wat deze doelstelling gaat betekenen. Er staat in ieder geval 20 miljoen gereserveerd.</p>		<p>In 2010 heeft Actium alle woningen onder de loep genomen. Hierbij zijn de complexen beoordeeld op een aantal criteria zoals verhuur, onderhoud en leefbaarheid. Daarbij is ook rekening gehouden met de uitgangspunten in het strategisch voorraadbeleid over gewenste sloop en verkoop, gecombineerd met verwachtingen over krimp en groei in de diverse gebieden. Waar nodig zijn strategiewijzigingen doorgevoerd of beheermaatregelen genomen. Dit heeft eind 2010 geleid tot het besluit om voor ruim 1.600 woningen het strategielabel te wijzigen. <i>(Bron: jaarverslag 2010)</i></p> <p>In 2010 zijn meerdere nieuwbouwprojecten opgeleverd, gestart en voorbereid. Hiermee speelt Actium in op de nog steeds grote vraag naar betaalbare huurwoningen in haar werkgebied. Daarnaast vindt een verbreding plaats naar de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed en nieuwbouwplannen ten behoeve van wonen en zorg.</p> <p>In 2010 werden 147 sociale huurwoningen, zeven zorgplaatsen en zeven koopwoningen (waarvan drie onder koopgarant) opgeleverd. Daarnaast werden 20 woningen gerenoveerd, waaronder de meeste in Riemsoord, die zorgproof zijn gemaakt.</p>

Kwaliteit in wijken en buurten	Geformuleerde ambities		Prestaties
<p>Leefbaarheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schoon, heel en veilig • Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving • Tevredenheid over de buurt 	<p><i>Bronnen:</i> <i>Bedrijfsplan 2009-2012</i> <i>Rapport Voorstel tot fusie</i> <i>Fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten</i></p> <p>Wijkregisseur om sociale teloorgang en extreme ingrepen te voorkomen door samenwerking met partners op allerlei beleidsterreinen. Het levert werk op en tevreden klanten en gemeenten. <i>(Bron: voorstel tot fusie)</i></p> <p>Door onze voorgenomen activiteiten op het terrein van leefbaarheid en veiligheid geven we ook de werkgelegenheid een stimulans. Zo zullen wij ons beleid ten aanzien van de leerlingenbouwplaatsen continueren. <i>(Bron: Bedrijfsplan 2009-2012)</i></p>	<p>8,0</p>	<p><i>Bronnen:</i> <i>Jaarverslagen 2008, 2009, 2010</i> <i>Activiteitenoverzicht 2009, 2010, 2011</i></p> <p>Een wijkschouw is een gezamenlijke actie van Actium met bijvoorbeeld bewoners, gemeente, politie en/of welzijnsinstellingen. Samen lopen we door de wijk en kijken we of er in de openbare ruimte verbeteringen noodzakelijk of gewenst zijn, bijvoorbeeld aan wegen en paden, verlichting, groenvoorziening en speelterreinen. Wijkschouwen dragen bij aan de leefbaarheid, doordat direct acties aan de uitkomsten van de wijkschouw worden gekoppeld. In 2010 heeft Actium meerdere wijkschouwen gehouden.</p> <p>Voorbeelden van acties zijn de leefbaarheidsprijs 'Bouwen aan de Buurt'. De initiatieven van bewoners om hun eigen woonomgeving te verbeteren worden door Actium gefinancierd, net zoals het project 'Actium in de Straat' waarbij bewoners van een straat op een laagdrempelige wijze in contact kunnen treden met elkaar en Actium. Ter illustratie wordt verder de participatie genoemd in de samenwerkingsovereenkomst wijk- en dorpsgericht werken Meppel en de participatie in het samenwerkingsverband De Smederijen (Hoogeveen). Als laatste voorbeeld wordt het gebiedsgericht werken genoemd dat in Assen tot stand komt in samenspraak met de bewoners en de gemeente.</p> <p>In 2010 heeft Actium onder andere bijgedragen aan het project KOEK (Klimmen op eigen Kracht). KOEK heeft tot doel mensen met alledaagse problemen met enige steun zelf hun sociale positie te laten verbeteren. Dit levert zowel positieve effecten voor de betreffende persoon op als voor de omgeving.</p>

Kwaliteit in wijken en buurten	Geformuleerde ambities		Prestaties
			<p>Actium vindt het belangrijk om zichtbaar te zijn in haar wijken en dorpen. De medewerkers Wonen en Wijkbeheer zijn een belangrijke schakel hierin. Zij zijn aanwezig in de wijk en bemiddelen in burenruzies of andere vormen van overlast. De medewerkers Wijkbeheer kijken met een kritische blik naar de woonomgeving en de medewerkers Wonen participeren in lokale netwerken en leefbaarheidsprojecten. Om de zichtbaarheid van Actium te vergroten is in 2010 gestart met het project Actium in uw buurt. Actium is gedurende een dag(deel) fysiek aanwezig in een buurt. Bewoners kunnen langskomen om vragen te stellen en samen met Actium te debatteren over de toekomst van de buurt. In 2010 zijn bijeenkomsten gehouden in gemeente De Wolden en Westerveld.</p>
<p>Vitale buurten en wijken</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versterken voorzieningen in de buurt • Versterken sociale infrastructuur • Versterken economische infrastructuur 	<p><i>Bronnen:</i> <i>Bedrijfsplan 2009-2012</i> <i>Rapport Voorstel tot fusie</i> <i>Fusieboek 2 contouren van de nieuwe organisatie, hfst 5. kaders en uitgangspunten</i></p> <p>Er kan geïnvesteerd worden in scholen, multifunctionele centra, bibliotheken, dorpscentra en dergelijke, wat bijdraagt aan de leefbaarheid en vitaliteit in wijken en dorpen. <i>(Bron: voorstel tot fusie)</i></p> <p>De nieuwe organisatie gaat professioneel uitvoering geven aan de nieuwe strategie wijkgericht werken/ wijkregisseur met focus op lokale verankering. <i>(Bron: voorstel tot fusie)</i></p> <p>Wijkregisseur om sociale teloorgang en extreme ingrepen te voorkomen door samenwerking met partners op allerlei beleidsterreinen. Het levert werk op en tevreden klanten en gemeenten. <i>(Bron: voorstel tot fusie)</i></p>	8,0	<p><i>Bronnen:</i> <i>Jaarverslagen 2008, 2009, 2010</i> <i>Activiteitenoverzicht 2009, 2010, 2011</i> <i>Evaluatie fusie</i></p> <p>In 2009 heeft Actium een ondernemingsplan geschreven voor de periode 2009-2012 waarin de strategie van het gebiedsgericht werken verder is uitgewerkt. Het ontwikkelen van gebiedsvisies is daarbij een belangrijk instrument en het resultaat van een proces van samen met bewoners en maatschappelijke partners praten over wat belangrijk is in een bepaalde wijk. In 2010 zijn de eerste pilots gestart om ervaring op te doen met deze werkwijze. Vervolgens wordt dit in het gehele werkgebied uitgerold.</p> <p>Actium is lokaal herkenbaar en benaderbaar voor huurders en belanghebbenden. Actium is sterk verweven in het lokale professionele netwerk van maatschappelijk partners. Door het grotere werkgebied van Actium is zij één gesprekspartner op verschillende schaalniveaus. Dit vereenvoudigt de afstemming en daadkracht om signalen om te zetten in concrete acties in dit diverse werkgebied. Belangrijke gesprekspartners hierbij zijn de verschillende gemeentes waar formele (prestaties) en informele afspraken worden gemaakt over de inzet van Actium.</p>

Kwaliteit in wijken en buurten	Geformuleerde ambities		Prestaties
	<p>Actium stelt zich als doel om alle wijkvisies voor haar strategisch werkgebied afgerond te hebben voor 2012. Ze worden met regelmaat herzien en besproken met belanghebbenden. <i>(Bron: voorstel tot fusie)</i></p> <p>Grote gebiedsontwikkelingen beter aanpakken. <i>(Bron: voorstel tot fusie)</i></p>		<p>De vier bestaande vestigingen, verspreid over het werkgebied, maken dat huurders op eenvoudige wijze in contact kunnen treden met een medewerker van Actium. De medewerkers Wonen, de wijkbeheerders en ook de vaklieden zijn voor Actium de 'ogen en oren' in de wijk en hebben als doel om signalen die de kwaliteit van de woonomgeving kunnen verbeteren, te inventariseren en om te zetten in acties. Hiervoor zijn procedures ontwikkeld op welke manier Actium omgaat met leefbaarheids- en overlastsituaties.</p> <p>Actium heeft in haar werkgebied op dit moment vier vestigingen. Ook naar de toekomst toe wil Actium op lokaal niveau benaderbaar zijn voor haar huurders en belanghebbenden. Wel wordt gekeken naar alternatieve invulling van deze doelstelling door bijvoorbeeld een kleinschalige woonwinkel te openen met openingstijden die recht doen aan het aantal bezoekers van die vestiging.</p> <p>Voorbeelden van acties zijn de leefbaarheidsprijs 'Bouwen aan de Buurt'. De initiatieven van bewoners om hun eigen woonomgeving te verbeteren worden door Actium gefinancierd, net zoals het project 'Actium in de Straat' waarbij bewoners van een straat op een laagdrempelige wijze in contact kunnen treden met elkaar en Actium. Ter illustratie wordt verder de participatie genoemd in de samenwerkingsovereenkomst wijk- en dorpsgericht werken Meppel en de participatie in het samenwerkingsverband De Smederijen (Hoogeveen). Als laatste voorbeeld wordt het gebiedsgericht werken genoemd dat in Assen tot stand komt in samenspraak met de bewoners en de gemeente. <i>(Bron: evaluatie fusie)</i></p> <p>Credo Integrale Planontwikkeling BV en Stichting Actium zijn een samenwerking aangegaan om de transformatie tot stedelijk woongebied van een gedeelte van stadsbedrijventerrein te Assen te initiëren Deze samenwerking is vastgelegd in het Treanth Consortium.</p> <p>Dit heeft betrekking op het Havenkwartier te Assen.</p>

Kwaliteit in wijken en buurten	Geformuleerde ambities		Prestaties
Sociale stijging en emancipatie <ul style="list-style-type: none"> • Jeugd • Langdurig werklozen • Immigranten/statushouders 	<p><i>Bronnen:</i> <i>Bedrijfsplan 2009-2012</i> <i>Rapport Voorstel tot fusie</i></p> <p>Door onze voorgenomen activiteiten op het terrein van leefbaarheid en veiligheid geven we ook de werkgelegenheid een stimulans. Zo zullen wij ons beleid ten aanzien van de leerlingenbouwplaatsen continueren. <i>(Bron: Bedrijfsplan 2009-2012)</i></p>	8,0	<p><i>Bronnen:</i> <i>Jaarverslagen 2008, 2009, 2010</i> <i>Activiteitenoverzicht 2009, 2010, 2011</i></p> <p>Ten behoeve van de realisatie van voldoende opleidingsplaatsen in de bouw is in het voorjaar van 2010 het convenant met de titel 'afspraak = afspraak' afgesloten. Partijen zijn een zevental corporaties, het OCB in Ruinen, het Alfa College in Hoogeveen en het Drenthe College in Emmen. De corporaties staan gezamenlijk garant voor 50 leerwerkplekken ten behoeve van het opleidingsbedrijf. Actium heeft er daarvan 11 voor haar rekening genomen. Er zijn 10 plaatsen gerealiseerd door inzet bij projectmatig onderhoud, en 1 plek is rechtstreeks in de onderhoudsdienst van Actium ondergebracht. Daarnaast zijn via hoofd- en onderaannemers 18 leerlingen actief geweest op vijf nieuwbouwprojecten.</p> <p>Actium wil graag dat bewoners zich betrokken voelen bij hun woonomgeving. Om die betrokkenheid te stimuleren hebben we in 2010 diverse initiatieven financieel ondersteund. In totaal is ruim € 109.115 toegekend.</p>

Bijlage 6 Overzicht opgaven per gemeente

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststellingwerf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
Huisvesten van de primaire doelgroep								
Beschikbaarheid Kernvoorraad	8.000 in 2010	Voldoende omvang doelgroep	2.835: 1.185 voor jongeren en middelbare leeftijd en 1.650 voor 55+ geen specifieke afspraken	n.v.t.	Minimaal 1.600 woningvoorraad van ong. 1.000 voor starters en jonge huishoudens en gezinnen Voor ouderen wordt het aanwezige aanbod van 550 woningen gehandhaafd	n.v.t.	1.050 voor 55+ en 800 voor jongeren	Minimaal 5.000
Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau	n.v.t.	Voorrang aan doelgroep	Evt. toewijzingsregels in kleine kernen	n.v.t.	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	Mogelijkheid onderzoeken	n.v.t.
Passend toewijzen en tegengaan van woonfraude	90% van de woningen wordt passend toegewezen aan de doelgroep <33.614 bij de overige 10% wordt voorrang gegeven aan urgenten	Jongeren wordt de mogelijkheid geboden om zich vanaf 17 jaar in te schrijven	Geen specifieke afspraken	n.v.t.	Actium houdt een deel van de voorraad beschikbaar voor de primaire doelgroep	Geen specifieke afspraken	Op kernniveau worden afspraken gemaakt over het labelen van sociale huurwoningen	90% van primaire doelgroep bij voorrang in goedkope/betaalbare voorraad
Keuze vrijheid voor de doelgroep	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Uitgangspunt is dat de klant kiest waar hij/zij woont	Geen specifieke afspraken	Klant kiest zelf en geen inkomens-toets	n.v.t.

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststellingwerf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
Betaalbaarheid								
<ul style="list-style-type: none"> Huurprijsbeleid 	n.v.t.	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	n.v.t.	Bij het realiseren van sociale huurwoningen streeft Actium naar aanvangshuren die bereikbaar zijn voor de primaire doelgroepen	Geen specifieke afspraken	Streven naar een huurprijsniveau van 71% maximaal redelijk	n.v.t.
<ul style="list-style-type: none"> Huurinkomensverhouding 	90% van de goedkope en betaalbare voorraad wordt met voorrang aan de primaire doelgroep toegewezen	Corporaties geven voorrang aan de primaire doelgroep bij toewijzing van goedkope en betaalbare voorraad	Geen specifieke afspraken	Actium voert bij hoge uitzondering een passendheids-toets uit	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	Wordt geen rekening mee gehouden	90% van de goedkope en betaalbare voorraad wordt met voorrang aan de primaire doelgroep toegewezen
<ul style="list-style-type: none"> Overige woonlasten 	Partijen plegen inspanning om de woonlasten betaalbaar te houden Bij projectmatig/ regulier onderhoud zien partijen af van huurverhoging tenzij sprake is van geriefverbetering		Geen specifieke afspraken	n.v.t.	n.v.t.	Geen specifieke afspraken		Partijen plegen inspanning om woonlasten betaalbaar te houden Bij projectmatig onderhoud zien partijen af van huurverhoging tenzij sprake

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststellingwerf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
								is van geriefsverbetering
Bevorderen eigen woningbezit <ul style="list-style-type: none"> Verkoop woningen 	n.v.t.	n.v.t.	Daar waar startersproblematiek is, worden bestaande woningen met voorrang aan starters verkocht	n.v.t.	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	n.v.t.	n.v.t.
<ul style="list-style-type: none"> Tussenvormen 	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Kwaliteit woningen en woningbeheer								
Woningkwaliteit <ul style="list-style-type: none"> Prijs-kwaliteit-verhouding 	n.v.t.	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	n.v.t.	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	Partijen onderzoeken mogelijkheid voor duurzaam bereikbare starterswoningen	n.v.t.
<ul style="list-style-type: none"> Conditie en onderhoudstoestand 	n.v.t.	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	n.v.t.	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	Bij nieuwbouw, renovatie en groot onderhoud wordt rekening gehouden met het politiekeurmerk veilig wonen	n.v.t.

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststellingwerf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
<ul style="list-style-type: none"> Tevredenheid over de woning 	n.v.t.	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	n.v.t.	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	n.v.t.	
Kwaliteit dienstverlening <ul style="list-style-type: none"> Tevredenheid over de dienstverlening 	Partijen zijn primair verantwoordelijk voor de dienstverlening aan hun eigen klanten Voor maatschappelijke problemen werken partijen eensgezind samen	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	n.v.t.	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	n.v.t.	Voor maatschappelijke problemen werken partijen eensgezind samen Partijen zijn primair verantwoordelijk voor de dienstverlening aan hun eigen klanten
Energie en duurzaamheid <ul style="list-style-type: none"> Voldoen aan energievormen/label 	n.v.t.	Alle woningen minimaal op label C	Geen specifieke afspraken	n.v.t.	n.v.t.	Voor de bestaande voorraad wordt aangesloten bij de prestatieovereenkomst Energie Drenthe en het convenant Energiebesparing corporaties	Bij nieuwbouw houden we zoveel mogelijk rekening met de aanbevelingen op het gebied van duurzaam bouwen	n.v.t.

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststellingwerf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
<ul style="list-style-type: none"> Beleid en uitvoering duurzaamheid 	Partijen willen toekomstbestendige kwaliteit van woningen en woonomgeving en hebben inspanningsverplichtingen om kwaliteitseisen (vastgesteld in WOONplan) mee te nemen in ontwerp en realisatie van nieuwbouwplannen	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Partijen bouwen veilig, toegankelijk, duurzaam en gezond
Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften								
Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften <ul style="list-style-type: none"> Ouderen met specifieke zorg en huisvestingsbehoefte 	Partijen bevorderen dat er een toereikend aanbod is voor aandachtsgroepen o.a. voor ouderen met specifieke zorg- en huisvestingsbehoefte	n.v.t.	Bij nieuwbouw wordt prioriteit gegeven aan projecten die bijdragen aan het terugdringen van het tekort aan levensloopbestendige woningen Geen specifieke afspraken	n.v.t.	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	Geen specifieke afspraken	Corporaties realiseren 337 zorgwoningen en 4 verpleeg-eenheden

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststellingwerf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
<ul style="list-style-type: none"> Bewoners met een lichamelijke of geestelijke beperking (<65) 	Aangepaste woningen worden met voorrang aangeboden aan mensen met indicatie	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	n.v.t.	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	Geen specifieke afspraken	Corporaties bevorderen dat er een toereikend aanbod is voor de overige aandachts-groepen
<ul style="list-style-type: none"> Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen 	<p>Woningcorporaties stellen geschikte ouderenwoningen beschikbaar voor mensen jonger dan 55 met een lichamelijke functiebeperking of psychische problemen</p> <p>Partijen maken jaarlijks volume-afspraken over de huisvesting van statushouders en mensen met een verstandelijke, psychische en/of maatschappelijke handicap</p>	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	n.v.t.	n.v.t.	Geen specifieke afspraken	n.v.t.	Partijen maken jaarlijks volume-afspraken over de huisvesting van statushouders en mensen met een verstandelijke, psychische en/of maatschappelijke handicap

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststellingwerf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
(Des-)investeren in vastgoed								
(Des-) investeren in vastgoed <ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw 	1.780 woningen van 2006-2009 1.000 woningen van 2010-2013	Sociale huurwoningen die gerealiseerd worden op kavels met een sociale grondprijs worden ten minste 25 jaar als sociale huurwoning verhuurd en sociale koopwoningen 15 jaar Appartementen voldoen aan het basispakket van Woonkeur	In de periode 2005-2009 worden 591 woningen gebouwd. Inbreidingslocaties worden primair ontwikkeld in het segment levensloopbestendige huurwoningen.	n.v.t.	Tot 2015 een uitbreiding van minimaal 50 woningen per jaar 20 procent van de nieuwbouw wordt gerealiseerd in het segment huurwoningen en sociale koop voor starters	n.v.t.	Mogelijkheden onderzoeken om starterswoningen te bouwen	In de periode tot 2009 600 woningen en 2010 -2014 500 woningen bouwen
<ul style="list-style-type: none"> Sloop, samenvoeging 		n.v.t.	Bij herstructurering wordt gevarieerd aanbod gecreëerd om maatschappelijke integratie te bevorderen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Corporaties zetten hun reguliere verbeteringsprogramma voort Sloop van 10 woningen
<ul style="list-style-type: none"> Verkoop 	Verkoop van circa 320 sociale huurwoningen in de periode 2006-2009 en nog eens 320 in de periode 2010-2013	n.v.t.	Gemiddelde verkoop van 10-15 per jaar	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	26 woningen gelabeld voor verkoopprognose is 3 woningen per jaar

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststellingwerf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
<ul style="list-style-type: none"> Verbetering bestaand woningbezit 	Corporaties zetten hun reguliere verbeteringsprogramma voort. Actium investeert van 2006-2009 175 miljoen (SWA+ oud-Actium) in nieuwbouw en verbetering van 700 woningen	n.v.t.	Het woningbezit in de kleine kernen blijft gelijk om aan de startersvraag te kunnen voldoen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<ul style="list-style-type: none"> Maatschappelijk vastgoed 		Corporaties zien een taak voor zich weggelegd in het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed mits een relatie met wonen aanwezig is	Partijen maken een inventarisatie van mogelijke activiteiten met betrekking tot maatschappelijk vastgoed	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Woningcorporaties hebben de intentie om maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen
Kwaliteit in wijken en buurten								
Leefbaarheid <ul style="list-style-type: none"> Schoon, heel en veilig 	Pilot: gebiedsgericht werken: samenwerking in het leefbaarder maken van wijken	Corporaties onderschrijven de gezamenlijke verantwoordelijkheid op het gebied van leefbaarheid	Meer samenwerking om tot betere resultaten te komen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststellingwerf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
<ul style="list-style-type: none"> Aan-trekkelijke inrichting directe woon-omgeving Tevredenheid over de buurt 	Afstemmen planning van werkzaamheden rond woningen en openbare ruimte	De kosten van maatregelen in de openbare ruimte die voortvloeien uit herstructurering worden gelijk verdeeld over gemeente en corporatie						
Vitale buurten en wijken <ul style="list-style-type: none"> Versterken voorzieningen in de buurt Versterken sociale infra-structuur Versterken economische infra-structuur 	n.v.t. Vanaf 1 jan. 2008: leefbaarheid-budget tbv bewoners (-commissies): 5 euro per huurwoning/jaar (bedrag wordt verdubbeld door gemeente) Wijkaanpak en gecoördineerde inzet maatschappelijke partners in wijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t. Woning-corporaties dragen bij aan het project buurt-bemiddeling Partijen zien het belang van wijk-aanpak en gecoördineerde inzet van maatschappelijke partners in de wijk

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststellingwerf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
Sociale stijging en emancipatie <ul style="list-style-type: none"> • Jeugd • Langdurig werklozen • Immigranten / statushouders 	Partijen streven ernaar dat nieuwbouwprojecten worden uitgevoerd als leerlingbouwplaats	Op het terrein van werkgelegenheid en scholing zien corporaties het belang van leerlingbouwplaatsen en stageplekken	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Partijen streven ernaar dat nieuwbouwprojecten worden uitgevoerd als leerlingbouwplaats

Bijlage 7 Overzicht prestaties naar opgaven (per gemeente)

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststellingwerf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
Huisvesten van de primaire doelgroep								
Beschikbaarheid								
Kernvoorraad	Aantallen:							
- Totaal	7.923	271	2.280	1.097	1.482	374	1.694	294
- Eengezins	3.926	180	1.616	727	801	222	897	94
- Meergezins	3.667	11	330	253	211	68	384	134
- Senioren	30	80	334	117	470	84	413	66
Differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau	Actium heeft een document met differentiatie aanbod naar woningsoort en uitrustingsniveau							
Passend toewijzen en tegengaan van woonfraude	Actium geeft dorpsvoorrang voor woningzoekenden in een aantal kleine kernen in de gemeenten. Daarnaast geeft Actium voorrang aan doelgroepen voor specifiek type woningen, zoals senioren of jongeren. Jongeren mogen zich inschrijven vanaf 17 jaar.							
Keuze vrijheid voor de doelgroep	De Europese regelgeving van toewijzen van 90% van de woningvoorraad aan inkomens onder de inkomensgrens van 33.614 euro, is leidend. Dit is aangevuld met het Actiumbeleid om de 10% toe te wijzen aan inkomens tot € 38.000, huurder van een aanleunwoning en sociaal en medisch urgenten met een inkomen groter dan € 38.000.							
Betaalbaarheid	Huurprijzen worden inflatievolgend verhoogd. Actium streeft naar een gemiddelde huurprijs van 65% maximaal redelijk.							
Percentages MRH	61,7 %	58,4 %	57,6 %	60,5 %	65,5 %	65,6 %	65,6 %	73,0 %
Huur/inkomensverhouding	Totaal aantal toegewezen woningen naar inkomensgrenzen t/m juni 2011 = 94%							
t/m 33.614	311	4	68	31	39	15	53	10
33.614 - 38.000	10	0	6	1	0	0	3	1
> 38.000	11	1	0	0	0	01	0	0
Overige woonlasten	Actium pakt planmatig alle woningen in de exploitatie aan teneinde het energielabel C te behalen. Het bereiken van het energielabel heeft							

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststelling werf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
	een gunstig effect op de stookkosten, en daardoor ook op de woonlasten van de huurder.							
Bevorderen eigen woningbezit	Actium verkoopt woningen via normale verkoop en via de Koopgarant constructie. Om verkoop te bevorderen bieden we informatieavonden en is er geëxperimenteerd met het aanbieden van woningen V.O.N.							
Verkoop woningen							In de Wolden zijn er 6 starters koopgarant woningen in aanbouw welke allen verkocht zijn.	
Kwaliteit woningen en woningbeheer								
Woningkwaliteit	Actium heeft een planmatige onderhoudsaanpak met een 6-jaarcyclus. In het gehele werkgebied bieden wij dezelfde kwaliteit van onderhoud aan. Actium voert bij alle woningen een veiligheidscheck uit.							
Kwaliteit dienstverlening	Actium heeft het KWH-label behaald en conformeert zich aan deze richtlijnen.							
Energie en duurzaamheid	Gestart met alle woningen van Actium naar energielabel C (gereed in 2020) en in Assen pilot energieneutrale renovatie van huurwoningen. Nieuwbouwprojecten: Kerkenveld, Ten Hoestraat (gebruik van zonnepanelen), Riemsoord, 't Bientwark (gebruik van aardwarmte, warmtepomptechniek)							
Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften								
Huisvesten doelgroepen met specifieke huisvestingsbehoeften	Huisvesten statushouders naar gelang de taakstelling. / Aangepaste woningen worden met voorrang aangeboden aan mensen met een WMO verhuisindicatie / convenant GKB aanbieden schuldhulpverlening en budgetbeheer.							

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststellingwerf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
<p>Ouderen met specifieke zorg en huisvestingsbehoefte en bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65)</p> <p>+</p> <p>Bewoners met een (lichamelijke of geestelijke) beperking (<65)</p> <p>+</p> <p>Overige personen die zorg, begeleiding of speciale eisen aan hun woning stellen</p>	<p>Een deel wordt toegewezen aan bijzondere doelgroepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ex-gedetineerden - personen uit de zwerfjongeren opvang - personen uit maatschappelijke opvang - 2e-kans beleid - GGZ-cliënten 		<p>Verbouwing Riemsoord (uitbreiding met zorgplaatsen en creëren multi-functionele bestemming)</p>	<p>Oplevering Beurtschip (nieuwbouw-complex met centrale voorzieningen en een buurtfunctie)</p>	<p>In Westerveld zijn in het verleden 3 zorgcentra in Havelte, Dwingeloo en Diever gesticht die gehuurd worden door zorgpartijen. Actium beschikt verder over meerdere aanleunwoningen in de nabijheid van deze zorgcentra die ze verhuren aan de doelgroep senioren met een zorgvraag. In Frederiksoord wordt een deel van het reguliere aanbod verhuurd aan cliënten van Humanitas, deze cliënten wonen zelfstandig maar worden begeleid vanuit de op het</p>	<p>In Nijeveen is in het verleden 1 zorgcentrum gesticht die gehuurd wordt door een zorgpartij. Actium beschikt verder over meerdere aanleunwoningen in de nabijheid van dit zorgcentrum die ze verhuren aan de doelgroep senioren met een zorgvraag</p>	<p>In de Wolden zijn in het verleden 4 zorgcentra in Zuidwolde, Ruinen, Ruinerwold en De Wijk gesticht die gehuurd worden door zorgpartijen. Actium beschikt verder over meerdere aanleunwoningen in de nabijheid van deze zorgcentra die ze verhuren aan de doelgroep senioren met een zorgvraag. In Zuidwolde wordt dit jaar nog een voorziening gerealiseerd voor Promens Care in het nieuwbouwplan Koninginnehof, de doelgroep</p>	<p>Actium is minimaal aanwezig in de gemeente Hoogeveen en dan met name in de kleine kernen rondom de stad. De zorgbehoefte concentreert zich met name in de stad Hoogeveen. In Hoogeveen is in 2009 het complex Princenhof opgeleverd waarin 16 zorgwoningen voor de Noorderbrug zijn gerealiseerd. In deze voorziening wonen verstandelijk en lichamelijk gehandicapten</p>

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststellingwerf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
					terrein aanwezige inloopvoorziening		betreft verstandelijk en lichamelijk gehandicapten. In Zuidwolde wonen cliënten van Promens Care in reguliere huurwoningen van Actium. Deze verstandelijk beperkte doelgroep woont zelfstandig maar wordt begeleid vanuit de op het terrein aanwezige inloopvoorziening van Promens Care	
(Des-)investeren in vastgoed (realisatie periode 2007 tot en met 2010)								
Nieuwbouw								
Sloop/samenvoeging								
Verkoop								
Verbetering bestaand woningbezit								
Maatschappelijk vastgoed								

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststellingwerf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
Kwaliteit in wijken en buurten								
Leefbaarheid: - Schoon, heel en veilig - Aantrekkelijke inrichting directe woonomgeving - Tevredenheid over de buurt	Afspraken leefbaarheid vastgelegd in samenwerkings overeenkomst en vrijgemaakt budget van € 400.000 + samenwerking op projecten gebiedsgericht werken met gemeente, bewoners en politie	Diverse wijkschouwen, aanpak woonwagenkamp	Oprichting bewonerscommissie, diverse wijkschouwen	Eenmaal per jaar organiseert Actium 'Actium in de straat' waarbij bewoners van een bepaalde buurt of wijk worden bezocht in de vorm van een tentmeeting. De doelstelling is om de wensen en vragen van bewoners over hun woning en woonomgeving te inventariseren en desgewenst verbeterplannen te maken met partners zoals gemeente, politie en welzijn	Actieve deelname aan het project Wijk en Dorpsgerichtwerken Meppel en deelname aan het dorpenteam Nijeveen. Het dorpenteam organiseert ism partners wijkschouwen en organiseert ontmoetingen met bewoners van Nijeveen om vervolgens een korte klap en een lange klap agenda samen te stellen	Eenmaal per jaar organiseert Actium 'Actium in de straat' waarbij de bewoners van een bepaalde buurt en wijk worden bezocht in de vorm van tentmeetingen. De doelstelling is om de wensen en vragen van bewoners over hun woning en woonomgeving te inventariseren en desgewenst verbeterplannen te maken met partners zoals gemeente, politie en welzijn	Actieve deelname in de dorpenteam Pesse, Fluitenberg en Stuifzand van de Smederijen van Hoogeveen. Het dorpenteam richt zich op thema's als leefbaarheid, voorzieningen-niveau, woningbouw en de fysieke woonomgeving	
Vitale buurten en wijken, versterken voorzieningen in de buurt, sociale en economische infrastructuur	Actium draagt financieel bij aan het project Buurtbemiddeling in Hoogeveen. Actium organiseert tweejaarlijks de leefbaarheidsprijs Bouwen aan de Buurt voor haar hele werkgebied. Het prijzengeld bedraagt 75.000 euro welke in een grote finale verdeeld wordt over meerdere buurt- en wijkinitiatieven. In Assen deelname aan kernteams en het OGGZ-netwerk. In elk rayon 2 medewerkers Wijkbeheer beschikbaar.							

Prestatieveld	Assen	Noordenveld	Ooststelling werf	Midden Drenthe	Westerveld	Meppel	De Wolden	Hoogeveen
Sociale stijging en emancipatie: - jeugd - langdurige werklozen - immigranten/ statushouders	Uitvoeren van nieuwbouwprojecten als leerling bouwplaats + participatie uitbreiden aantal bewoners-commissies				Actium helpt actief mee aan de taakstelling van de gemeente door het beschikbaar stellen van woningen voor statushouders	Actium helpt actief mee aan de taakstelling van de gemeente door het beschikbaar stellen van woningen voor statushouders	Actium helpt actief mee aan de taakstelling van de gemeente door het beschikbaar stellen van woningen voor statushouders	Actium helpt actief mee aan de taakstelling van de gemeente door het beschikbaar stellen van woningen voor statushouders
Overige prestaties								
	Pilot gebiedsvisies opstellen voor Assen-Oost en Noorderpark + deelname Koekhuis (project ter bevordering sociale cohesie + Stichting Present (schoonmaken vervuilde woningen) + buurt-bemiddelingsproject (financiële ondersteuning en aanbieden casussen) Ondersteunen Voedselbank		Project Jowo (jongeren begeleiden om zelfstandig te leren wonen) en Nescio (mensen begeleiden die onaangepast bewoners-gedrag vertonen) + voedselbanken (financiële ondersteuning)	Buurt-bemiddelingsproject 'de ruzie voorbij' + voedselbanken (financiële ondersteuning)				Buurt-bemiddelingsproject
Samenwerking met alle gemeenten (3x p.j. bestuurlijk overleg en 4x p.j. ambtelijk overleg) / Samenwerking met huurderaad en MEVM								