

Maatschappelijke visitatie Actium

2015 tot en met 2019

Opdrachtgever: Actium

Rotterdam, 2 juli 2020



Maatschappelijke Visitatie Actium

2015 tot en met 2019

Opdrachtgever:

Actium

Visitatiecommissie:

Maarten Nieland

Robert Kievit

Rixt Bos

Rotterdam, 2 juli 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	6
Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort	8
A. Recensie	9
B. Scorekaart	12
C. Samenvatting	13
D. Korte schets van de corporatie	15
Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief	17
1 Presteren naar Opgaven en Ambities	18
1.1 Inleiding	19
1.2 Beoordeling door visitatiecommissie	19
1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken	19
1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	22
1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken	24
1.6 Beschrijving van de ambities	39
1.7 Ambities in relatie tot de opgaven	41
2 Presteren volgens Belanghebbenden	43
2.1 Inleiding	44
2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden	44
2.3 Beoordeling door belanghebbenden	44
2.4 Boodschap	54
2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces	58
3 Presteren naar Vermogen	60
3.1 Inleiding	61
3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie	61
3.3 Vermogensinzet	61
4 Governance van maatschappelijk presteren	65
4.1 Inleiding	66
4.2 Beoordeling door visitatiecommissie	66
4.3 Strategievorming en prestatiesturing	66
4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen	70
4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording	73
Deel 3: Bijlagen	77
Bijlage 1: Position Paper	78
Bijlage 2: Bestuurlijke reactie	86
Bijlage 3: Geïnterviewde personen	89
Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren	91
Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren	93
Bijlage 6: Bronnenlijst	97
Bijlage 7: Prestatietabel	99

Voorwoord

De maatschappelijke visitatie

De maatschappelijke visitatie is een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van een woningcorporatie zichtbaar en bespreekbaar te maken. Om woningcorporaties zelf, de raad van commissarissen (RvC), de huurders, de gemeente(n) en andere belanghebbenden en belangstellenden inzicht te geven in de prestaties van een woningcorporatie. De maatschappelijke visitatie is een vorm van verantwoording van de corporatie naar haar belanghebbenden over haar maatschappelijke prestaties, en uitdrukkelijk bedoeld om daarvan - met elkaar - te leren. Een maatschappelijke visitatie wordt uitgevoerd volgens een vaste methodiek. Momenteel is dat 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0.

De maatschappelijke visitatie brengt de maatschappelijke prestaties van de corporatie in beeld. Het gaat hierbij steeds om de feitelijk geleverde prestaties in de afgelopen vier jaar.

De beoordeling van de prestaties vindt plaats vanuit een aantal perspectieven:

- Presteren naar Opgaven en Ambities;
- Presteren volgens Belanghebbenden;
- Presteren naar Vermogen;
- Governance van maatschappelijk presteren.

Bij de start van de maatschappelijke visitatie stelt de bestuurder een position paper op waarin wordt aangegeven waar de corporatie voor staat, wat de corporatie wil bereiken, waar de corporatie nu staat en hoe hij/zij het maatschappelijk functioneren van de corporatie en de lokale driehoek beoordeelt.

Aan het einde van de maatschappelijke visitatie schrijft de visitatiecommissie een reflectie op de corporatie, de zogenoemde 'recensie'. De recensie bevat een reflectie van de visitatiecommissie op de maatschappelijke prestaties van deze corporatie en de lokale context. Daarin komt onder meer naar voren wat de corporatie heeft geleerd van het verleden, of de corporatie de goede dingen doet, hoe de corporatie dat doet en hoe het maatschappelijk presteren in relatie tot de identiteit, de missie, de ambities en de context van de corporatie staat. Verder wordt aangegeven wat dat betekent voor de toekomst. De maatschappelijke visitatie resulteert daarnaast in een kwantitatieve scorekaart en een toelichting op de beoordeling.

Na het afronden van het rapport voor de maatschappelijke visitatie formuleert de bestuurder samen met de raad van commissarissen, in overeenstemming met verplichtingen uit de methodiek en de herziene Woningwet, een reactie op de beoordeling en de aanbevelingen uit het rapport.

De visitatiecommissie

Actium heeft Ecorys in 2019 opdracht gegeven voor het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie. De voorgaande visitatie besloeg de jaren 2011 tot en met 2014. Actium heeft gebruikgemaakt van de uitstelregeling, om 2019 mee te kunnen nemen en daarmee de visitatie beter te laten aansluiten op de actualiteit. Deze maatschappelijke visitatie beslaat daarom de jaren 2015 tot en met 2019, waarbij het jaar 2015 conform de systematiek op bijzonderheden is beoordeeld. Hiervoor is het jaarverslag 2015 gebruikt. Deze zijn niet aangetroffen, waardoor de

feitelijke beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van de jaren 2016 tot en met 2019. De visitatiecommissie bestond uit Maarten Nieland, Robert Kievit en Rixt Bos.

De meetschaal

De visitatiecommissie gebruikt voor de beoordeling cijfers op onderstaande meetschaal van 1 tot en met 10. De meetschaal wordt tevens voorgelegd aan de belanghebbenden om hun beoordeling uit te spreken. De kwalitatieve prestaties worden eveneens in het licht van deze schaal beoordeeld. De corporatie scoort een voldoende als de prestaties in belangrijke mate de opgaven evenaren.

Cijfer	Prestatie	Cijfer	
1.	Zeer slecht	6.	Voldoende
2.	Slecht	7.	Ruim voldoende
3.	Zeer onvoldoende	8.	Goed
4.	Ruim onvoldoende	9.	Zeer goed
5.	Onvoldoende	10.	Uitmuntend

In het beoordelingskader van methodiek 6.0 is per meetpunt aangegeven wat minimaal noodzakelijk is om een voldoende te scoren: het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie beoordeelt in eerste instantie of de corporatie aan het ijkpunt voldoet. Vervolgens beoordeelt de visitatiecommissie in hoeverre de corporatie in positieve of negatieve zin afwijkt van het ijkpunt. Om richting te geven aan de mate waarin de corporatie een hogere of lagere score krijgt, zijn in het beoordelingskader handvatten of criteria voor plus- respectievelijk minpunten aangegeven.

Leeswijzer

Het rapport voor de maatschappelijke visitatie is opgebouwd uit drie delen:

1. Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort
2. Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief
3. Bijlagen bij het rapport

Het eerste deel bevat de recensie, een scorekaart, een samenvatting van de beoordeling vanuit de vier perspectieven, een korte schets van de corporatie en een terugblik op de vorige maatschappelijke visitatie.

Het tweede deel vormt het hart van het rapport: een uitgebreide toelichting op de beoordeling vanuit de vier perspectieven.

Het derde deel bevat de bijlagen bij het rapport, waaronder de onafhankelijkheidsverklaringen, de cv's van de visitatoren, een overzicht van de betrokken personen, de bronnenlijst en een uitwerking van het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities'.

Tot slot

De leden van de visitatiecommissie danken alle betrokkenen die een bijdrage hebben geleverd aan de maatschappelijke visitatie. In het bijzonder bedankt de visitatiecommissie Gonny Blaauw, Mieke Kuper en Linden Douma voor de prettige samenwerking.

Deel 1: Beoordeling van de maatschappelijke prestaties, in het kort

A. Recensie

Professioneel, betrokken en vernieuwend

Actium is een woningcorporatie met bijna 15.000 woningen, verspreid over 8 gemeenten in een uitgestrekt werkgebied in de provincie Drenthe en in Zuidoost Friesland. Actium is hiermee actief in zowel een meer stedelijke omgeving als in plattelanddorpen. Er is bijvoorbeeld bezit in Assen als grootstedelijke kern, maar ook in regionale stedelijke kernen als Hoogeveen en Meppel.

Actium wil bewust passende aandacht geven aan de lokale opgaven in haar gehele werkgebied. Daarom stelt de diversiteit van het werkgebied bijzondere eisen aan de inzet van Actium om de behoeften en ontwikkelingen in de verschillende gemeenten en kernen in beeld te brengen. Over het algemeen gaat dit Actium echter goed af en wordt men gewaardeerd vanwege de lokale verankering.

In de door de bestuurder geschreven position paper wordt ingegaan op de belangrijkste opgaven zoals betaalbaarheid en duurzaamheid die Actium signaleert en hoe daarop wordt ingespeeld. De visitatiecommissie is van mening dat de opgaven passen binnen de lokale omstandigheden in het werkgebied van Actium. De organisatie heeft verder ook goed ingespeeld op de opgaven door goed na te denken over haar strategie en de inrichting van de organisatie. Door afscheid te nemen van een strak omlijnd kader, maar meer een strategische koers te formuleren, kan men ook sneller inspelen op eventuele veranderingen in de omstandigheden.

Terugblik op de vorige visitatie

Actium heeft tijdens de voorgaande visitatie positieve scores behaald. Daarnaast was de visitatiecommissie te spreken over de ingezette veranderingen binnen Actium. De corporatie richtte duidelijk het vizier meer op de samenwerking met belanghebbenden. Actium kreeg toch ook een aantal aanbevelingen mee van de toenmalige commissie, dit waren:

- Concretiseer de externe versie van het ondernemingsplan;
- Draag zorg voor meer uniforme prestatieovereenkomsten;
- Onderbouw de parameters en bufferruimte;
- Creëer een meer expliciete beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden;
- Concretiseer de zorgstrategie.

De visitatiecommissie heeft geconstateerd dat Actium de aanbevelingen uit de voorgaande visitatie heeft opgepakt. De corporatie is bijvoorbeeld aan de slag gegaan om haar strategie te expliciteren en heeft daarbij drie duidelijke pijlers benoemd. Daarnaast heeft Actium gedurende de visitatieperiode de beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden naar een hoger niveau getrokken. Bijzonder hierbij is de aandacht voor het faciliteren van een goede inhoudelijke bijdrage door bijvoorbeeld het organiseren van masterclasses waarin dieper wordt ingegaan op de kenmerken van de corporatiesector. Als gevolg van de getroffen maatregelen en inzet, waarden de belanghebbenden de mate waarin zij invloed op het beleid ervaren met een 7,8 flink hoger dan de 6,4 uit de voorgaande visitatie.

Huidige visitatie

Tijdens de huidige visitatie heeft Actium over het algemeen (ruim) voldoende tot goed gepresteerd. Met name op het gebied van betaalbaarheid presteert Actium goed, hetgeen ook duidelijk is geworden uit een door de Woonbond in 2015 uitgevoerd onderzoek waarbij Actium als de goedkoopste corporatie van Nederland naar voren kwam.

Uit de geleverde prestaties bij het invullen van de opgaven en de cijfers en opmerkingen van de belanghebbenden, maakt de visitatiecommissie op dat Actium de opgaven en de samenwerking met belanghebbenden serieus neemt. Het beeld dat bij de visitatiecommissie is blijven hangen, is dat van een gedreven corporatie die opgaven gestructureerd, integraal en vooral in samenwerking met belanghebbenden wil oppakken.

Daarnaast constateert de visitatiecommissie dat Actium vanuit haar ambities ook actief de samenwerkingen en innovaties met netwerkpartners opzoekt. Actium doet dit onder meer op het gebied van leefbaarheid en bijzondere doelgroepen, en wonen, welzijn en zorg. Voorbeelden hiervan zijn de realisatie van Mijn Buurt Assen, de inzet van de Leefbaarometer, de inzet op bewonersparticipatie en het realiseren van een woonzorgvisie.

De visitatiecommissie waardeert het dat Actium voor zichzelf een duidelijke rol als verbinder en facilitator ziet en ook pakt. Actium handelt niet alleen ten behoeve van het uitvoeren van haar eigen beleid, maar ook voor de bredere inzet in lokale netwerken rondom maatschappelijke opgaven. De belanghebbenden geven aan dat de houding en de werkwijze breed verankerd zijn in de organisatie van Actium.

Actium heeft ook goed nagedacht wat de ontwikkelingen in de maatschappij zijn en wat dit betekent voor de corporatie die Actium wil en kan zijn. Hierbij zijn drie belangrijke thema's benoemd. De maatschappij verandert steeds sneller, het klimaat staat onder druk en de woonwensen van de bestaande en potentiële klanten veranderen ook. Om deze reden heeft Actium duidelijk de keuze gemaakt een vernieuwende corporatie te willen zijn, bijvoorbeeld door het opzetten en uitvoeren van experimenten of pilots. De visitatiecommissie vindt het knap dat Actium de bijbehorende interne wijzigingen ook goed heeft weten door te voeren. De corporatie ontvangt van belanghebbenden ook regelmatig complimenten over het nieuwe elan van de organisatie. De reeds tijdens de voorgaande visitatieperiode ingezette transformatie is goed doorgetrokken, hetgeen eveneens een compliment waard is.

Richting de toekomst

Actium heeft in de voorbije jaren een goede prestatie geleverd, passend bij de opgaven. Desalniettemin wil de visitatiecommissie voor de toekomst een aantal aandachtspunten meegeven:

De eerste is het over de volle breedte van het werkgebied passende aandacht geven aan de belanghebbenden. Ondanks het feit dat de meeste belanghebbenden (zeer) tevreden zijn over Actium, zijn er ook kritische geluiden. Het valt de visitatiecommissie daarbij op dat het zaken betreft die juist door anderen weer erg worden gewaardeerd. Een voorbeeld betreft het zich verdiepen in de lokale opgaven. Dit doet Actium meestal heel goed, maar enkele belanghebbenden vinden juist dat Actium hier tekort schiet. Men associeert Actium dan erg met Assen, en minder met de andere gemeenten. Wat hier kan spelen is het feit dat Actium niet in alle bezitsgemeenten een dominante positie heeft of wil innemen. Het is daarom belangrijk duidelijker te maken waar Actium staat ten aanzien van de inzet in de kleinere bezitsgemeenten en dorpen. Is Actium bijvoorbeeld nog bereid te investeren in nieuwbouw? En wil Actium inzetten op het behouden van jongeren in de kleinere kernen door voor hen woningen te bouwen? Daarbij is het van belang om tevens het contact te zoeken met de lokale gemeenschap, omdat zij een andere visie op de opgave kan hebben.

Actium benoemt duidelijk welke projecten er zijn uitgevoerd, maar het is niet makkelijk zichtbaar wat de bijdrage van Actium oplevert voor de maatschappij. Het tweede aandachtspunt is daarom gericht op het explicieter maken van de maatschappelijke meerwaarde van projecten. In het geval er wel wordt ingegaan op de maatschappelijke meerwaarde is deze vaak met name kwalitatief en

beschrijvend van aard. Een volgende stap zou daarom het kwantificeren van de maatschappelijke meerwaarde kunnen zijn.

Een derde aandachtspunt betreft het toevoegen van een dashboard of overzicht van de doelstellingen gekoppeld aan de Strategische Koers 2018-2021 en de jaarplannen. De periodieke rapportages bevatten weliswaar uitgebreide en noodzakelijke informatie, maar voor de lezer is het prettig als eerst een overkoepelend overzicht wordt gegeven waarin direct zichtbaar is waar de gerealiseerde prestaties afwijken van de voorgenomen prestaties.

B. Scorekaart

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken Ambities in relatie tot de opgaven	7,7	7,0	7,5	7,5	7,4	7,4	75%	7,6
						8,0	25%	
Presteren volgens Belanghebbenden								
Prestaties	7,7	7,8	7,9	7,8	8,0	7,8	50%	7,9
Relatie en communicatie						8,3	25%	
Invloed op beleid						7,8	25%	
Presteren naar Vermogen								
Vermogensinzet						7,0	100%	7,0
Governance van maatschappelijke presteren								
Strategievorming en prestatiebestuur	Strategievorming				8,0	7,5	33%	7,8
	Prestatiebestuur				7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen						8,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie				8,0	8,0	33%	
	Openbare verantwoording				8,0			

Thema 1: betaalbaarheid

Thema 2: beschikbaarheid

Thema 3: kwaliteit woningvoorraad en duurzaamheid

Thema 4: huisvesting bijzondere doelgroepen en wonen & zorg

Thema 5: leefbaarheid

C. Samenvatting

Actium krijgt de volgende beoordelingen voor de verschillende perspectieven van de maatschappelijke visitatie.

Tabel 1 Beoordeling

Perspectief	Eindcijfer
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,6
Presteren volgens Belanghebbenden	7,9
Presteren naar Vermogen	7,0
Governance van maatschappelijk presteren	7,8

Presteren naar Opgaven en Ambities

7,6 De visitatiecommissie beoordeelt de prestaties van Actium op het onderdeel presteren naar opgaven en ambities als 'goed'. De kwaliteit en het proces om te komen tot prestatieafspraken is in de visitatieperiode ontwikkeld, en is in de meeste gemeenten goed op orde. Wel zijn er nog doorontwikkelingen in kwaliteit en proces mogelijk. Actium heeft in relatie tot de prestatieafspraken ruim voldoende gepresteerd, door onder meer goede inzet te plegen op het gebied van verduurzaming en renovatie van de woningvoorraad en de bijdrage op het gebied van de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Actium heeft op dit vlak nadrukkelijk de samenwerking met netwerkpartners gezocht om de lokale opgaven invulling te kunnen geven. Hetzelfde geldt voor de opgaven op het gebied van leefbaarheid. Daarnaast heeft Actium zich actief ingezet voor de betaalbaarheid en de woonlasten van huurders. Actium kon echter niet volledig aan alle opgaven voldoen in het kader van beschikbaarheid. Desalniettemin heeft Actium wel een goede bijdrage geleverd aan de oplevering van nieuwbouwwoningen. De visitatiecommissie heeft ook de ambities van Actium in relatie tot de opgaven als 'goed' beoordeeld, onder meer vanwege de aansluiting en onderbouwing van de ambities in relatie tot de doelstellingen, de proactieve houding in het zoeken van passende samenwerkingen en de betrokkenheid van belanghebbenden. Actium heeft nadrukkelijk gezocht naar eigentijdse en passende mogelijkheden in maatwerk.

Presteren volgens Belanghebbenden

7,9 Actium heeft volgens belanghebbenden in de visitatieperiode goed gepresteerd. De belanghebbenden geven over de hele linie gemiddeld op bijna alle onderdelen een goed. Actium wordt in de breedte gekenmerkt als een open, sociale en betrokken woningcorporatie en gewaardeerde actieve maatschappelijke samenwerkingspartner. Enkele belanghebbenden geven ook aan dat Actium hierin duidelijk een ontwikkeling heeft doorgemaakt de afgelopen jaren. De MEVM en enkele gemeenten zouden in de toekomst nog wel meer en/of vroegtijdiger betrokken willen worden bij het vastgoedbeleid en de -strategie van Actium. Enkele overige belanghebbenden zouden graag breder nadenken over de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven waar men voor staat. De MEVM en de gemeenten zijn over het algemeen tevreden over de kwaliteit van de prestatieafspraken. Het proces om te komen tot de prestatieafspraken is de afgelopen jaren een zoektocht geweest in rollen en invulling. In de meeste gemeenten verloopt dit steeds beter, al is er op enkele plekken nog ruimte voor verbetering.

Presteren naar Vermogen

7,0 Actium hanteert een heldere en duidelijke visie op haar vermogensinzet in relatie tot de maatschappelijke doelstellingen. De drie pijlers uit de strategische koers 2018-2021, oog voor ieder mens, vernieuwend zijn en gaan voor duurzaam, liggen aan de basis van de uitgangspunten voor het financieel meerjarenbeleid, dat verder dient om de financiële continuïteit van de organisatie te waarborgen. Actium maakt een duidelijke koppeling tussen de

doelstellingen en de visie op de vermogensinzet, en de uitwerking hiervan in de begroting en het normenkader. Daarnaast probeert Actium de koppeling tussen de financiële en maatschappelijke rendementen te integreren in haar afwegingskaders, bijvoorbeeld in de investeringsbesluiten.

Governance van maatschappelijk presteren

7,8

Actium heeft op goede wijze haar strategische koers bepaald aan de hand van de opgaven en heeft ook op goede wijze de belanghebbenden hierbij betrokken.

Daarnaast is de koers uitgewerkt in jaarplannen en programma's. Actium houdt ook op ruim voldoende wijze in de gaten of de doelen bereikt worden en stuurt, indien nodig, tijdig bij.

De raad van commissarissen geeft op goede wijze invulling aan zijn rol als toezichthouder bij een maatschappelijke organisatie. De raad is op de hoogte van de maatschappelijke doelen en bewaakt de realisatie daarvan goed. Daarnaast zorgt de RvC ervoor dat zij door middel van interne en externe bijeenkomsten en trainingen in staat is om een goede beoordeling vanuit meerdere perspectieven te maken van investeringsvoorstellen.

D. Korte schets van de corporatie

Werkgebied

Actium is een woningcorporatie met meer dan 15.000 woningen, verspreid over 8 gemeenten in een uitgestrekt werkgebied in de provincie Drenthe en in Zuidoost Friesland. Actium is hiermee actief in zowel een meer stedelijke omgeving als in plattelandsdorpen. In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt hoe de woningen van Actium verdeeld zijn over het werkgebied.

Gemeente	Woningen ¹	Wijken en dorpen
Assen	7.830	Diverse wijken
De Wolden	1.637	Alteveer, De Wijk, Drogreropslagen, Echten, Kerkenveld, Koekange, Linde, Ruinen, Ruinerwold, Veeningen en Zuidwolde
Hoogeveen	259	Fluitenberg, Hoogeveen, Pesse en Stuifzand
Meppel	414	Meppel en Nijeveen
Midden Drenthe	1.033	Bovensmilde, Hoogersmilde, Hooghalen en Smilde
Noordenveld	345	Een, Huis ter Heide, Langelo, Nieuw-Roden, Norg, Peize, Roden, Roderesch, Veenhuizen en Westervelde
Ooststellingwerf	2.175	Appelscha, Donkerbroek, Elsloo, Fochteloo, Haule, Haulerwijk, Langedijke, Makkinga, Nijeberkoop, Oldeberkoop, Oosterwolde, Ravenswoud en Waskemeer
Westerveld	1.426	Darp, Diever, Dwingeloo, Frederiksoord, Geeuwenbrug, Havelte, Havelterberg, Uffelte, Vledder, Vledderveen, Wapse, Wapserveen, Wilhelminaoord, Wittelte en Zorgvlied

Woningbezit

Actium heeft circa 16.800 verhuureenheden in bezit, waarvan 15.123 zelfstandige sociale huurwoningen. Actium richt zich volledig op de sociale huurwoningsector. Naast zelfstandige huurwoningen heeft Actium ook 451 intramurale zorgplaatsen in bezit. De overige verhuureenheden worden gevormd door onder meer woonwagens/standplaatsen, bedrijfsruimten en maatschappelijk vastgoed, garages en parkeerplaatsen.

Actium heeft relatief veel eengezinswoningen en relatief weinig meergezinswoningen in bezit, in verhouding tot het landelijk gemiddelde. Dit type woningbezit is passend bij het werkgebied. De meergezinswoningen en hoogbouw in het bezit van Actium liggen hoofdzakelijk in de meer stedelijke omgevingen.

Tabel 2 Woningbezit

Type woningen	Actium	Landelijk
Eengezinswoningen	63,4%	40,4%
Meergezinswoningbouw zonder lift t/m 4 lagen	12,0%	25,5%
Meergezinswoningbouw met lift	11,5%	14,9%
Hoogbouw	6,6%	12,4%
Onzelfstandige overige wooneenheden	6,4%	6,8%
Totaal	100,0%	100,0%

Bron: CiP (2019), Actium, Aedes

De gemiddelde huurprijs in de woningen van Actium ligt eind 2019 op gemiddeld € 516 per maand. Hiermee ligt de gemiddelde huurprijs op gemiddeld 64,0% van de maximaal toegestane huurprijs

¹ Zelfstandige huurwoningvoorraad in 2018

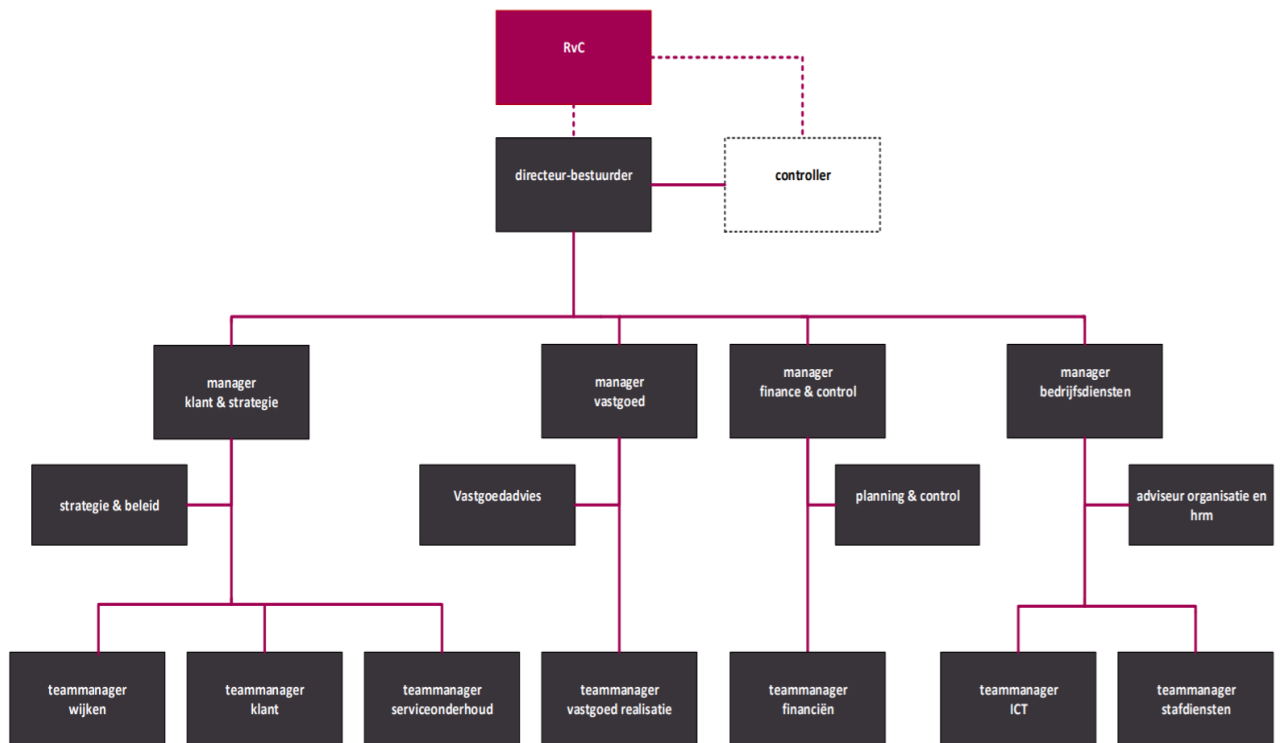
van de woningen. Gezien de aard en opgaven in het werkgebied is het begrijpelijk dat de huurwoningen van Actium een lagere huurprijs hebben dan landelijk gemiddeld (€ 531).

Organisatiestructuur

Bij Actium werkten in 2018 gemiddeld ruim 160 medewerkers, verdeeld over 144,84 fte, aan het invullen van de maatschappelijke opgaven. De dagelijkse leiding van de corporatie ligt in handen van de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder wordt ondersteund en geadviseerd door een viertal managers op de volgende onderwerpen: klant & strategie, vastgoed, finance & control en bedrijfsdiensten. De business controller ondersteunt daarnaast ook de directeur-bestuurder en het managementteam als onafhankelijk adviseur, tegenlezer en sparringpartner. Het toezicht op de corporatie is belegd bij de raad van commissarissen. De RvC bestaat uit zes leden.

Daarnaast beschikt Actium over een ondernemingsraad, bestaande uit zeven medewerkers, en het huurdersplatform Mit En Veur Mekoar (hierna: MEVM), die meedenken over beleidsstukken, prestaties en het functioneren van de corporatie: gebaseerd op co-creatie. Het huurdersplatform heeft ook een eigen kantoor in het pand van Actium.

Figuur 1 Organisationschema Actium



Bron: Website Actium (2019)

Deel 2: Toelichtingen op de beoordelingen, per perspectief

1 Presteren naar Opgaven en Ambities



1.1 Inleiding

Het eerste perspectief van waaruit het presteren van Actium wordt beoordeeld is 'Presteren naar Opgaven en Ambities'. De visitatiecommissie beoordeelt de feitelijke maatschappelijke prestaties in de afgelopen vier jaar primair in het licht van de prestatieafspraken zoals die zijn vastgesteld in het lokale (tripartite) overleg met de lokale overheid en de huurdersorganisatie(s).

Actium is in een groot aantal gemeenten actief, waarbij sprake is van gemeenten waar Actium relatief weinig bezit heeft. Het volledig opnemen van de opgaven in alle gemeenten is niet bevorderlijk voor de leesbaarheid van het rapport. Daarom is op basis van het aantal verhuureenheden -in samenspraak met Actium- besloten dat voor het hoofdstuk 'Presteren naar Opgaven en Ambities', de gemeenten Hogeveen, Meppel en Noordenveld niet expliciet zijn getoetst. Bijzonderheden zijn wel meegenomen in de rapportage en de gemeenten zijn wel gesproken in het kader van 'Presteren volgens Belanghebbenden'. De gekozen werkwijze is bovendien in overeenstemming met de visitatiemethodiek, die vereist dat de opgaven in de belangrijkste bezitsgemeenten worden beoordeeld.

1.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Opgaven en Ambities' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 1.1 Presteren naar Opgaven en Ambities

Perspectief	Thema 1	Thema 2	Thema 3	Thema 4	Thema 5	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer
Perspectief 1: Presteren naar Opgaven en Ambities								
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,7	7,0	7,5	7,5	7,4	7,4	75%	7,6
Ambities in relatie tot de opgaven						8,0	25%	

Thema 1: betaalbaarheid

Thema 2: beschikbaarheid

Thema 3: kwaliteit woningvoorraad en duurzaamheid

Thema 4: huisvesting bijzondere doelgroepen en wonen & zorg

Thema 5: leefbaarheid

1.3 Beschrijving van de prestatieafspraken

Actium heeft voor de periode 2016 tot en met 2019 meerdere malen prestatieafspraken opgesteld met alle gemeenten in het werkgebied. Bij het ontbreken van prestatieafspraken, geldt dat in 2015 en 2016 het uitgebrachte bod als prestatieafspraken zijn geaccordeerd. Hieronder zijn de afspraken weergegeven voor de grootste gemeenten.

Tabel 1.2 Documenten opgaven in het werkgebied van Actium

	2016	2017	2018	2019
Assen				

	2016	2017	2018	2019
Overeenkomst prestatieafspraken 2010-2020				
Prestatieafspraken Assen 2017				
Raamovereenkomst Assen 2018-2022				
Raamovereenkomst Assen 2018-2022 – addendum 2019				
De Wolden				
Overeenkomst prestatieafspraken De Wolden 2015-2017				
Prestatieafspraken De Wolden 2017				
Prestatieafspraken De Wolden 2018				
Prestatieafspraken De Wolden 2019-2023				
Midden-Drenthe				
Overeenkomst Prestatieafspraken Midden-Drenthe 2014-2017				
Prestatieafspraken Midden-Drenthe 2016				
Prestatieafspraken Midden-Drenthe 2017				
Prestatieafspraken Midden-Drenthe 2018				
Meerjarige raamovereenkomst prestatieafspraken Midden-Drenthe 2018-2021				
Prestatieafspraken Midden-Drenthe 2019				
Ooststellingwerf				
Meerjarige prestatieafspraken Ooststellingwerf 2012-2015 (verlenging)				
Prestatieafspraken Ooststellingwerf 2017				
Raamovereenkomst Ooststellingwerf 2018-2022				
Prestatieafspraken Ooststellingwerf 2018				
Prestatieafspraken Ooststellingwerf 2019				
Westerveld				
Bod Westerveld 2016				
Prestatieafspraken Westerveld 2017				
Prestatieafspraken Westerveld 2018				
Prestatieafspraken Westerveld 2019				

In de gemeenten zijn verschillende lokale opgaven relevant. Hieronder worden beknopt de belangrijkste context en opgaven per gemeente geduid, op basis van de prestatieafspraken.

Prestatieafspraken in gemeente Assen

In Assen zijn vanaf 2017 jaarlijks prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente, Actium en het huurdersplatform MEVM. In de periode voor 2017 waren de prestatieafspraken voor de periode van 2010 tot en met 2020 van kracht, die in 2011 gesloten zijn tussen de gemeente, Actium en Woonconcept. Actium is de grootste sociale huisvester in de gemeente.

In de prestatieafspraken die zijn gemaakt in Assen, komen opgaven naar voren op de volgende thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit woningvoorraad en duurzaamheid, huisvesting bijzondere doelgroepen, wonen, zorg & welzijn, leefbaarheid en innovatie.

Op het gebied van [betaalbaarheid](#) is het een opgave om de huurprijsniveaus te laten aansluiten bij de inkomens van de (toekomstige) huurders. Daarnaast zijn er betaalbaarheidsrisico's onder de doelgroep, die men zo veel mogelijk wil beperken in de gemeente. In Assen wordt een groei van de bevolking voorzien, waardoor -in het kader van de [beschikbaarheid](#)- men streeft naar een passende en toekomstbestendige sociale woningvoorraad. Voor wat betreft de [kwaliteit en de duurzaamheid](#) van de woningvoorraad worden de balans tussen kwalitatief goede voorraad en

betaalbare woonlasten en de opgave om in 2040 energieneutraal te wonen, genoemd. Voor de [huisvesting van bijzondere doelgroepen](#) moet een match gevonden worden tussen de vraag en het beschikbare aanbod, hetgeen eveneens geldt voor het thema 'wonen, welzijn en zorg'. Daarbij is het een opgave om bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen verdringing van reguliere woningzoekenden te beperken. Voor [leefbaarheid](#) verschilt de situatie per wijk, waarop ook de aanpak aangepast moet worden, om tot prettig leefbare wijken te komen.

Prestatieafspraken in gemeente De Wolden

In De Wolden zijn er vanaf 2017 jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. Voor de periode van 2015 tot en met 2017 was een overeenkomst van kracht tussen Actium en de gemeente De Wolden. Vanaf 2017 is het huurdersplatform MEVM jaarlijks eveneens partner in de afspraken. Actium is de grootste sociale huisvester in de gemeente.

De prestatieafspraken in De Wolden gaan in op vergelijkbare onderwerpen als in Assen, namelijk: de ontwikkeling van de woningvoorraad, de woonruimteverdeling en de betaalbaarheid, de kwaliteit en de duurzaamheid, het huisvesten van bijzondere doelgroepen, wonen, welzijn en zorg, en de leefbaarheid en de participatie in wijken en buurten.

De afspraken op het gebied van [betaalbaarheid](#) en [kwaliteit en duurzaamheid](#) zijn vergelijkbaar met de afspraken in Assen. Voor wat betreft de [woningvoorraad en de beschikbaarheid](#) ligt er een monitoringsopgave van vraag en aanbod om meer inzicht te krijgen in de situatie. De [leefbaarheid](#) in De Wolden is op orde, waarbij het een opgave is om de leefbaarheid op niveau te houden en bewoners hierbij te betrekken. Voor [bijzondere doelgroepen](#) geldt dat men aandacht heeft voor het huisvesten van de doelgroepen en een prettige manier van wonen voor de doelgroepen en de omgeving. De opgaven met betrekking tot het thema 'wonen, welzijn en zorg' liggen met name op het faciliteren van langer zelfstandig thuis wonen en weer thuis wonen.

Prestatieafspraken in gemeente Midden-Drenthe

In Midden-Drenthe zijn in 2017 en 2018 prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente, Actium en huurdersplatform MEVM. Voor deze periode waren de prestatieafspraken 2014-2017 van kracht, gesloten tussen de gemeente, Actium en Woonservice. Vanaf 2018 is er een meerjarige raamovereenkomst voor de periode van 2018 tot 2021 gesloten tussen de gemeente, Actium, huurdersplatform MEVM, Woonservice en Huurdersvereniging Samen sterk. Vanaf 2019 worden de jaarschijven op basis van de raamovereenkomst eveneens door de betreffende partijen vastgesteld. In de gemeente heeft Actium een derde van de sociale huurwoningen in bezit.

Onderwerpen van de afspraken zijn vergelijkbaar met de andere gemeenten. De afspraken sluiten ook inhoudelijk aan bij de eerdergenoemde afspraken in die gemeenten. Op het onderwerp [beschikbaarheid](#) wordt aanvullend genoemd dat in Midden-Drenthe aandacht nodig is voor mensen die met spoed een woning nodig hebben. In het kader van betaalbaarheid en het beperken van betaalbaarheidsrisico's is daarnaast aandacht nodig voor de woonlasten van huurders. Voor wat betreft de [kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad](#) streeft men naar een balans tussen de kwaliteit en de woonlasten, en het bereiken van gemiddeld label B in 2020 en een energieneutrale voorraad in 2040. Midden-Drenthe kent een opgave op [leefbaarheidsgebied](#) in combinatie met de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Voor [wonen, welzijn en zorg](#) is de opgave om mensen met een zorgvraag te kunnen laten wonen.

Prestatieafspraken in gemeente Ooststellingwerf

In Ooststellingwerf zijn er jaarlijks prestatieafspraken gemaakt in 2017, 2018 en 2019. Deze afspraken zijn gemaakt tussen de gemeente, Actium en huurdersplatform MEVM. Daarnaast is er voor de periode van 2018 tot 2022 een meerjarige raamovereenkomst vastgesteld tussen de

gemeente, Actium, huurdersplatform MEVM, WoonFriesland en De Bewonersraad. Voor 2016 zijn de afspraken uit de periode van 2012 tot en met 2015 verlengd. Actium bezit circa 70% van de sociale huurwoningvoorraad in de gemeente.

De prestatieafspraken hebben betrekking op gelijke onderwerpen als in de andere gemeenten. De inhoud van de gemaakte afspraken en opgaven zijn eveneens vergelijkbaar met de afspraken in bijvoorbeeld De Wolden. Voor wat betreft de [betaalbaarheid](#) van de woningvoorraad zet men in op de match tussen huurprijs en de inkomens in het werkgebied. Daarbij wordt de gemeente Ooststellingwerf geconfronteerd met een lichte krimppoging ([beschikbaarheid](#)). Daarnaast zijn de opgaven op het gebied van [kwaliteit en duurzaamheid](#), [leefbaarheid](#) en [wonen, welzijn en zorg](#) en [bijzondere doelgroepen](#) eveneens ongeveer gelijk aan die in de andere gemeenten.

Prestatieafspraken in gemeente Westerveld

In de gemeente Westerveld zijn er in 2017, 2018 en 2019 prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente, Actium en huurdersplatform MEVM. Actium is de grootste sociale huisvester in de gemeente.

De onderwerpen in de prestatieafspraken zijn gelijk aan de onderwerpen in de prestatieafspraken in andere gemeenten. Indien de inhoud wordt beschouwd, zijn de prestatieafspraken vergelijkbaar met de prestatieafspraken in bijvoorbeeld de gemeente Midden-Drenthe. De gemeente kent voor wat betreft de [beschikbaarheid](#) van woningen geen uitbreidingsopgave. In het kader van de [betaalbaarheid](#) is het een opgave om de woningen qua huurprijs aan te laten sluiten bij de inkomens van huurders. Op het gebied van [kwaliteit en duurzaamheid](#), [huisvesting bijzondere doelgroepen](#) en [wonen, welzijn en zorg](#) zijn de opgaven eveneens vergelijkbaar. Verder kent de gemeente Westerveld geen expliciete opgave op het gebied van [leefbaarheid](#).

1.4 Beschouwing van de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

Woningmarktonderzoeken als basis voor woonvisies en prestatieafspraken

De lokale corporaties, gemeente en huurdersorganisaties hebben gezamenlijk een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Deze onderzoeken dienden ter onderbouwing van de gemeentelijke woonvisies. In het werkgebied van Actium zijn in de gemeenten in de periode 2016 tot en met 2019 nieuwe woonvisies vastgesteld. De woonvisies zijn vervolgens bepalend voor de prestatieafspraken (zie Figuur 2). Ten behoeve van de actualisatie van de kaderafspraken worden in 2020 en 2021 in diverse gemeenten weer gezamenlijk nieuwe woningmarktonderzoeken uitgevoerd. Daarnaast worden de prestatieafspraken tevens jaarlijks gemonitord en waar nodig geactualiseerd.

De visitatiecommissie constateert hiermee dat er in het werkgebied van Actium een logische procesopbouw wordt gehanteerd om in de gemeenten te komen tot passende prestatieafspraken, waarbij feitelijke onderbouwing de basis vormt voor de inhoudelijke discussie, prestatieafspraken en invulling van beleid. Daarbij zorgt de monitoring en procesopbouw voor tijdige mogelijkheden tot bijsturing, indien nodig. Hierbij wordt in gesprekken duidelijk dat de monitoring van bijdragen in enkele gebieden nog wel aandacht behoeft van betrokken partijen.

Meerjarige kaderafspraken vinden uitwerking in concrete jaarlijkse prestatieafspraken

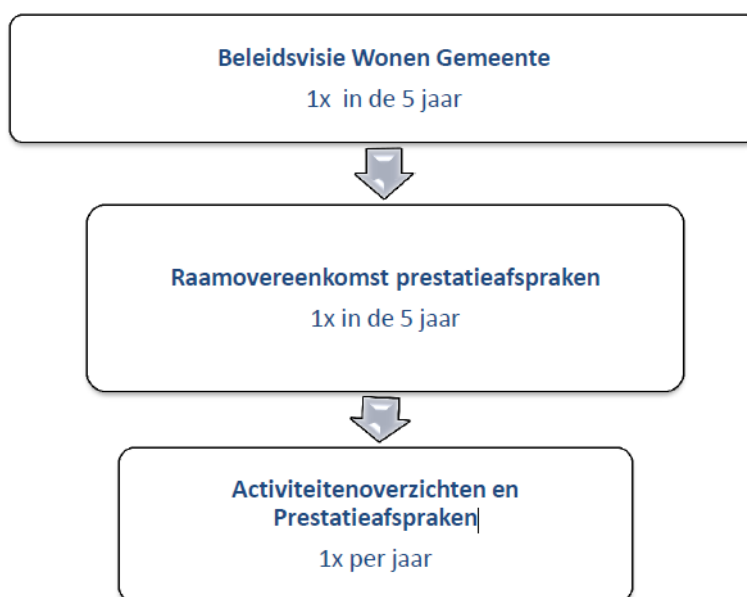
In de meeste gemeenten is in de visitatieperiode een ontwikkeling gemaakt richting meerjarige prestatieafspraken, 'raamovereenkomst prestatieafspraken', als richtinggevend kader. Dit kader wordt in de jaarlijkse prestatieafspraken vervolgens concreter uitgewerkt. Wanneer de aard van de opgave of de ontwikkelingen rondom de opgave nog onzeker zijn, is de ruimte genomen om de

afspraken minder concreet uit te werken. Voor de uitwerking van de afspraken wordt in het werkgebied veelal gebruik gemaakt van een vergelijkbaar format, met vergelijkbare afspraken.

De visitatiecommissie is van mening dat het geschetste proces een mooie manier is om van brede opgaven naar concrete invulling te komen, waarbij relevante ontwikkelingen worden geagendeerd, en waar nodig ruimte wordt gelaten om deze gezamenlijk verder in te vullen. Hierbij zijn ook de afspraken binnen het werkgebied op een overzichtelijke manier weergegeven en vergelijkbaar met elkaar.

Wel geeft de visitatiecommissie mee dat men moet waken voor het behouden van de lokale kleur, scherpste en nuance in de prestatieafspraken, waar veelal vergelijkbare formats en afspraken worden toegepast. Ook de gemeente Assen geeft aan dat de 'routine' een aandachtspunt is om de scherpste en meerwaarde van de prestatieafspraken te behouden.

Figuur 2 Opgenomen beleidsproces in onder meer prestatieafspraken in de gemeenten Assen, Midden-Drenthe, Ooststellingwerf.



Bron: prestatieafspraken gemeenten: Assen, Drenthe, Ooststellingwerf.

De onderbouwing van de prestatieafspraken zijn transparant weergegeven

Wat betreft de onderbouwing van de prestatieafspraken, wordt in Assen, Midden-Drenthe, Hoogeveen en Meppel op een heldere wijze de context geschetst van de opgaven op de diverse onderwerpen. In de afspraken voor Ooststellingwerf en De Wolden gebeurt dit minder, al is dit in De Wolden vanaf 2019 ook meegenomen. Hierin constateert de visitatiecommissie een zichtbare ontwikkeling van de onderbouwing van de onderwerpen en de opgaven in de prestatieafspraken. Daarbij is de visitatiecommissie van mening dat de afspraken aansluiten bij de lokale opgaven.

In de uitwerking wordt ook steeds meer aandacht gevraagd voor een degelijke uitwerking van de opgaven op het gebied van wonen en zorg. Vanuit Actium wordt deze opgave reeds erkend, blijkt uit onder meer de verankering van dit onderwerp in de strategie. De visitatiecommissie geeft mee dat betrokkenheid van gemeentelijke verantwoordelijken op dit vlak (bestuurlijk en ambtelijk), ook van meerwaarde kan zijn voor het invullen van deze maatschappelijke opgave in de andere gemeenten in het werkgebied. In verschillende gemeenten is men hierover ook in gesprek en in Assen is de betreffende wethouder bij de nieuwste afspraken betrokken geweest. Desalniettemin behoeft afstemming op dit vlak de aandacht.

De prestatieafspraken zijn wederkerig geformuleerd, in de uitvoering is dit soms nog een aandachtspunt

De visitatiecommissie constateert dat er over het algemeen in de prestatieafspraken sprake is van wederkerigheid. In de meeste afspraken wordt duidelijk welke partij/partijen verantwoordelijk is/zijn voor de uitvoering of invulling van de opgaven. Dit is inzichtelijk weergegeven. Wel valt hierbij op dat een groot deel van de opgaven voor rekening komt van de corporaties.

Op basis van gesprekken wordt duidelijk dat de wederkerigheid in de uitvoering dan ook wisselend wordt ervaren. In veel gemeenten lijkt dit ook in de uitvoering goed te lopen, maar in sommige gemeenten ervaren sommige partijen dat ofwel de gemeentelijke organisatie ofwel de corporaties een passievere houding aanneemt, hetgeen in de ogen van de visitatiecommissie, in de meeste gevallen, niet bijdraagt aan de effectiviteit en meerwaarde van de gezamenlijke prestatieafspraken, tenzij men gezamenlijk overeenstemming bereikt heeft over een passievere bijdrage en houding.

Vertrouwen vormt goede basis voor ontwikkeling van het prestatieafsprakenproces

De visitatiecommissie constateert dat het proces om te komen tot prestatieafspraken zich de afgelopen jaren nadrukkelijk heeft ontwikkeld. Dit behelsde een zoektocht naar rollen en afstemming tussen de partijen, maar loopt in de meeste gemeenten over het algemeen goed. Actium, de huurdersorganisaties en de gemeenten hebben, over het algemeen, een actieve rol en inbreng in het proces. Positief opvallend is ook dat uit diverse gesprekken blijkt dat men wederzijds vertrouwen in elkaar heeft, en dit bijdraagt aan het proces om te komen tot prestatieafspraken.

Hierbij blijkt wel dat het verschil in proactiviteit, deskundigheid en werkdruk in enkele gevallen invloed heeft op de samenwerking en het verloop van het proces. Dit vraagt voor de corporatie(s) die actief zijn in meerdere gemeenten ook om schakelen tussen posities en rollen. De visitatiecommissie geeft mee dat de verantwoordelijkheid voor het proces en de benodigde kennis in beginsel bij alle betrokken partijen ligt.

Tevens blijkt uit de gesprekken dat er in verschillende gemeenten nog ruimte is voor ontwikkeling en verbetering van het proces. Met name als het gaat om het behoud van scherpheid in de discussies, zoals eerder toegelicht.

1.5 Beoordeling van de maatschappelijke prestaties in relatie tot de prestatieafspraken

De prestaties van de corporatie worden geordend op basis van de onderwerpen of thema's zoals die in de lokale prestatieafspraken zijn benoemd. De visitatiecommissie is voor wat betreft de structuur van de maatschappelijke visitatie uitgegaan van de thema's in de prestatieafspraken met de gemeente Assen. In het kader van de overzichtelijkheid en de herkenbaarheid zijn de onderwerpen **huisvesting bijzondere doelgroepen** en **wonen, welzijn en zorg** samengevoegd.

De beoordelingen zijn gebaseerd op deelcijfers op de opgaven per thema, die terug te vinden zijn in de prestatietabel in bijlage 7. Tevens is in deze bijlage voor verschillende opgaven een meer uitgebreide toelichting te vinden dan opgenomen in onderstaande hoofdtekst, hetgeen de leesbaarheid ten goede komt.

De visitatiecommissie heeft per opgave en prestatie een afgerond cijfer toegekend. De cijfers voor de verschillende thema's zijn tot stand gekomen door het middelen van verschillende cijfers.

1.5.1 Thema 1: betaalbaarheid

7,7

De visitatiecommissie oordeelt dat Actium, ten aanzien van het thema betaalbaarheid, 'goed' heeft gepresteerd. Er zijn pluspunten toegekend voor de inzet van Actium om de huurverhoging laag te houden voor de laagste inkomens, en ook op het verlagen van de bredere woonlasten middels uitgebreide maatregelen. Verder is het streefhuurbeleid van Actium in overeenstemming met de lokale opgaven. Daarbij zijn ook pluspunten toegekend voor de inzet ten aanzien van de opgave om huishuizingen te voorkomen en betalingsproblematiek te beperken. Door in te zetten op vroegsignalering en hierbij de samenwerking op te zoeken met netwerkpartners, is het aantal uitzettingen sterk afgenomen.

Actium heeft zich goed ingezet om de huursomstijging laag te houden

In verschillende gemeenten zijn afspraken gemaakt over de huursomstijging², waarbij is vastgelegd dat Actium de totale huursomstijging tot maximaal inflatie +1% zou beperken.

Actium heeft voldaan aan de betreffende prestatieafspraken. In de periode 2016 tot en met 2019 lag het gemiddelde percentage van de jaarlijkse huuraanpassing onder inflatie. In 2016 was er gemiddeld genomen zelfs sprake van huurverlaging. Tevens bleef Actium in de periode 2016 tot en met 2019 met het jaarlijkse huursomstijgingspercentage onder de wettelijke normen.

Actium heeft er in de visitatieperiode -in het kader van de betaalbaarheid- bewust voor gekozen om huurders met de laagste inkomens te ontzien, onder meer door een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Als resultaat van een gematigd huurbeleid is de gemiddelde netto-huurprijs ten opzichte van maximale toegestane huurprijs met 64% relatief laag.

Voor het volledig voldoen aan de opgave en de inzet om de huurverhoging te beperken tot onder inflatie, en deze te laten aansluiten bij de inkomens, kent de visitatiecommissie twee pluspunten toe.

Actium heeft in de visitatieperiode streefhuurbeleid opgesteld en volledig voldaan aan de afspraken

In de verschillende gemeenten zijn specifieke prestatieafspraken gemaakt over het aandeel woningen in de woningvoorraad van Actium met een streefhuurprijs onder de liberalisatiegrens en de tweede aftoppingsgrens. Daarnaast zijn in een aantal gemeenten prestatieafspraken gemaakt over het aandeel woningen onder de eerste aftoppingsgrens of het aandeel woningen onder de kwaliteitskortingsgrens.

In het kader van de betaalbaarheid heeft Actium in 2015 het streefhuurbeleid op woningniveau ingevoerd. Actium houdt met het betreffende beleid rekening met verschillen in de kwaliteit van het woningaanbod, de omvang van de vraag van de primaire doelgroepen en de marktpositie in verschillende gemeenten en kernen. Daarnaast hanteert Actium het uitgangspunt dat de huurverhoging na woningverbetering (renovatie/ groot onderhoud) niet hoger mag zijn dan de verwachte energielastenreductie. In 2018 werd het streefhuurbeleid geactualiseerd.

Actium heeft in alle gemeenten voldaan aan de opgave om 100% van de zelfstandige sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens te behouden. Daarnaast is voldaan aan de opgaven door een aandeel woningen met een streefhuur onder de tweede aftoppingsgrens te realiseren (zie voor de prestaties de prestatietabel in bijlage 7). Actium heeft in de gemeenten met prestatieafspraken over een aandeel woningen onder de eerste aftoppingsgrens en/of de kwaliteitskortingsgrens eveneens voldaan aan de opgaven. Vanwege het voldoen aan de opgave, is een pluspunt toegekend.

² De definitie van de huursom is door de jaren heen van rechtswege een aantal keer gewijzigd (in- of exclusief huurharmonisatie).

Actium heeft nieuwbouw in het betaalbare segment gerealiseerd conform afspraken

In de gemeenten Assen, De Wolden en Midden-Drenthe zijn afspraken gemaakt over het realiseren van nieuwbouw. De nieuwbouw diende gerealiseerd te worden met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen, zodat deze bereikbaar is voor de primaire doelgroep.

In de gemeenten Assen en De Wolden heeft Actium in overeenstemming met deze afspraak nieuwbouw gerealiseerd. In Assen is vanaf 2017 zelfs 100% van de nieuwbouwwoningen gerealiseerd met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. Ook in de gemeente Westerveld heeft Actium 48 woningen gerealiseerd in een zorgcentrum. Deze woningen hebben eveneens een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. De visitatiecommissie kent een pluspunt toe voor het volledig voldoen aan de opgave.

Actium heeft zich ingezet voor het inzichtelijk maken en verlagen van woonlasten voor huurders

Uit onder meer het position paper blijkt dat de betaalbaarheid van woonlasten en het terugdringen van betalingsrisico's een aandachtspunt is geweest in het werkgebied van Actium. Daarnaast is in de prestatieafspraken met een aantal gemeenten vastgelegd dat Actium woningzoekenden en huurders -bij iedere woningadvertentie- inzicht zou geven in de woonlasten. Tot slot is afgesproken dat Actium in zal zetten op het verduurzamen van de woningvoorraad, waarbij de focus ligt op de betaalbaarheid voor huurders.

Naar aanleiding van de resultaten van een in 2014 uitgevoerd woonlastenonderzoek, samen met vijf corporaties en de huurdersorganisaties, heeft Actium in de visitatieperiode in samenwerking met het huurdersplatform MEVM maatregelen toegepast. Het gaat om de volgende maatregelen, gericht op het verlagen van de woonlasten, het vergroten van de inkomsten en het helpen van huurders om grip te krijgen op hun uitgaven:

- Het isoleren van woningen (kosteloos);
- Het aanbrengen van zonnepanelen (kosteloos) (zie toelichting prestatietabel, bijlage 7);
- Het inzetten van energiecoaches (via MEVM);
- Het inzetten van de Voorzieningswijzer (zie toelichting prestatietabel, bijlage 7);
- Het inzetten van de bespaarcoach;
- Het aanbieden van een budgetcursus;
- Het voeren van een gematigd huurprijsbeleid, waaronder implementatie van streefhuurbeleid en verlaging van de (streef)huren (zie toelichting prestatietabel, bijlage 7);
- Het voeren van een actief incassobeleid;
- Het implementeren van de woonlastencalculator (zie toelichting prestatietabel, bijlage 7).

Daarbij is Actium voor de Voorzieningswijzer in alle gemeenten de aanjager geweest. Hierdoor zijn in Drenthe voor zowel huurders als particuliere woningeigenaren besparingen gerealiseerd in de woonlasten. Actium geeft aan dat een bijkomend effect is, dat huurders ten aanzien van hun financiële huishouden veelal meer rust en vertrouwen hebben gekregen.

In 2018 voerde Actium het woonlastenonderzoek opnieuw uit. Ditmaal werd het onderzoek uitgevoerd met tien woningcorporaties en hun huurdersorganisaties, onder 60.000 huurders. De belangrijkste uitkomst is dat het aandeel huurders van de deelnemende corporaties dat een betaalbaarheidsrisico ervaart, is gedaald van 32% in 2014 naar 25% in 2018. Het aantal/aandeel huurders van Actium met een betaalbaarheidsrisico is eveneens gedaald van 34% in 2014 naar 23% in 2018. De toegepaste maatregelen uit 2014 betalen zich hierin uit.

Er worden twee pluspunten toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de aanvullende inspanningen die zijn gepleegd, bijvoorbeeld door een initiatiefnemers- en/of trekkersrol in te vullen op onderwerpen.

Actium heeft zich in de visitatieperiode ingezet om de betalingsproblematiek terug te dringen

Actium heeft met betrekking tot betalingsachterstanden in de gemeenten prestatieafspraken gemaakt over de inzet op vroegsignalering. Hierin is afgesproken dat Actium zo vroeg mogelijk in actie zou komen bij dreigende betalingsproblemen om zodoende huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.

Actium heeft zich ingezet om vroegtijdig in actie te komen bij betalingsachterstanden en problematische schulden zo vroeg mogelijk te signaleren om huisuitzetting te voorkomen. Actium heeft daarom het debiteurenproces opnieuw ingericht: van generiek naar gepersonaliseerd en grotendeels geautomatiseerd. Deze aanpak is meer gericht op maatwerk, waardoor huurders met echte problemen sneller in beeld komen. Vervolgens gaat Actium samen met de ketenpartners op zoek naar de onderliggende oorzaak en een oplossing die bij de huurder past.

Een voorbeeld is het in 2018 opgezette project “De Vaart Erin!” in Assen, gericht op het versterken van de ketensamenwerking rondom betaalbaarheidsproblematiek. In het project doet men dit middels casusregie, waarbij de ketenpartners worden samengebracht door één regisseur en werken aan één plan.

De inzet van Actium is zichtbaar in de cijfers, waarbij de huisuitzettingen met bijna 90% zijn afgenomen ten opzichte van 2014 (van 48 uitzettingen naar 5 uitzettingen). Voor de visitatieperiode is deze afname te zien in de prestatietabel in bijlage 7. De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe voor het volledig voldoen aan de opgave en de inspanningen die Actium zowel intern als met belanghebbenden heeft opgepakt om de resultaten te bereiken.

1.5.2 Thema 2: beschikbaarheid

7,0

De visitatiecommissie oordeelt dat Actium, ten aanzien van beschikbaarheid, ‘ruim voldoende’ heeft gepresteerd. Actium heeft bijvoorbeeld woningen gebouwd. In Assen heeft Actium zelfs meer dan in de afspraken opgenomen gebouwd, waardoor de voorraad in 2019 weer is gegroeid richting het niveau in 2016. Daarbij is ook in bijna alle gemeenten voldaan aan de lokale opgave rondom de omvang van de sociale voorraad. In Assen en Midden-Drenthe zijn iets meer woningen onttrokken aan de voorraad dan in de afspraken overeengekomen. Desalniettemin wordt er wel in voldoende mate voldaan aan deze opgaven, waarvoor op onderdelen pluspunten zijn toegekend.

Actium had actieve rol in de realisatie van het gezamenlijk Drents woonruimteverdeelsysteem

In de prestatieafspraken met de gemeenten is opgenomen dat Actium, samen met andere corporaties in Drenthe, de mogelijkheid tot verdergaande samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling in Drenthe onderzoekt, als vervolg op de website “Drenthe huurt”. Het doel is dat woningzoekenden op laagdrempelige en eenvoudige wijze een nieuwe woning kunnen vinden.

Actium heeft zich in de visitatieperiode ingezet voor het opzetten van een gezamenlijk Drents woonruimteverdeelsysteem. In dit kader heeft er co-creatie plaatsgevonden tussen de acht aangehaakte woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Deze samenwerking is in 2018 en 2019 verder geïntensiveerd. Met ingang van 28 april 2020 wordt het nieuwe platform ‘Thuis Kompas’ gelanceerd. Via dit platform kunnen woningzoekenden reageren op het complete aanbod van beschikbare sociale huurwoningen in Drenthe (totaal circa 70.000 verhuureenheden).

Toelichting: Bij 'Thuis Kompas' geldt één inschrijving voor het hele gebied.

Woningzoekenden betalen geen inschrijfgeld, dus kunnen kosteloos reageren. Als ze een woning hebben gevonden, betalen ze 25 euro acceptatiekosten. Na lancering blijven de huurdersorganisaties eveneens structureel betrokken bij het platform. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de bereikbaarheid van woningen in het werkgebied van Actium.

Actium heeft een inhoudelijke en faciliterende rol gespeeld in de realisatie. Inhoudelijk is Actium betrokken geweest in alle overlegstructuren (stuurgroep, projectgroep, alle werkgroepen). Hierbij was het kantoor van Actium twee jaar lang beschikbaar voor alle vergaderingen van de werkgroepen. Ook was een medewerker van Actium tijdens de implementatiefase, namens de corporaties, het overkoepelende aanspreekpunt voor alle corporaties. Tevens was Actium financieel penvoerder.

Voor het volledig voldoen aan de opgave en de actieve rol die Actium hierin heeft opgepakt, inhoudelijk en facilitair, zijn twee pluspunten toegekend.

Actium zet zich in om te voldoen aan de opgaven rondom de sociale huurwoningvoorraad

In de gemeenten zijn uiteenlopende afspraken gemaakt over het minimale aantal woningen in de woningvoorraad van Actium, dan wel de ontwikkeling van de woningvoorraad. Actium heeft in de meeste gemeenten voldaan aan de afgesproken opgave, waarvoor een pluspunt is toegekend. De sociale huurwoningvoorraad in De Wolden en Westerveld ligt iets boven de afgesproken aantallen. In Midden-Drenthe wordt nog niet voldaan aan de opgave. Actium heeft in de meerjarenbegroting wel voorzien in toevoegingen in Midden-Drenthe voor de opvolgende jaren. In Ooststellingwerf ligt de sociale huurwoningvoorraad iets onder het geprognosticeerde aantal woningen.

Tabel 3 Voorraadontwikkeling sociale huurwoningen (zelfstandig), per gemeente

	Assen	De Wolden	Midden-Drenthe	Ooststellingwerf	Westerveld
2016	7.882	1.568	1.056	2.192	1.390
2017	7.667	1.591	1.049	2.199	1.421
2018	7.543	1.630	1.039	2.195	1.429
2019	7.830	1.611	1.033	2.175	1.426

De visitatiecommissie wil de gemeente Assen apart benoemen. In deze gemeente is de woningvoorraad in de periode van 2016 tot en met 2019 licht afgenomen als gevolg van meer sloop dan nieuwbouw. Actium heeft in 2019 echter nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waardoor de woningvoorraad weer richting het niveau van 2016 is teruggebracht. De verwachting van Actium is dat de woningvoorraad van Actium in de gemeente Assen vanaf 2019 niet verder zal krimpen, maar zal groeien naar de afgesproken omvang van 8.544 woningen aan het einde van 2025.

Verder is het noemenswaardig dat Actium in het kader van de beschikbaarheid in Assen in 2019 in totaal 130 verhuureenheden van collega-corporatie Mooiland heeft overgenomen, waardoor de woningen behouden blijven voor de sociale voorraad en de woningvoorraad van Actium is uitgebreid.

Actium merkt wel op dat de voortgang van de voorraadontwikkeling werd bemoeilijkt, onder andere door een gebrek aan uitbreidingslocaties ten behoeve van sociale woningbouw in Assen. Daarnaast speelden ook sterk gestegen bouwkosten, het gebrek aan bouw personeel, en de wet- en regelgeving ten aanzien van duurzaamheid een rol. In dit kader heeft Actium bijvoorbeeld samen met de gemeente Assen een zestal te verkennen acties benoemd om het tekort aan

plancapaciteit tot en met 2025 op te lossen, waaronder het onderzoeken van mogelijkheden tot verdichting, het stoppen van de verkoop van woningen, het actief benaderen van marktpartijen en het realiseren van tijdelijke woningen. Actium en de gemeente Assen zetten tevens een locatieatlas en locatiepaspoorten als instrumenten in om beter inzicht te krijgen in beschikbare locaties.

Actium heeft zich actief ingezet om nieuwbouw sociale huurwoningen te realiseren

Actium heeft, in het kader van de beschikbaarheid van woningen en de kwaliteit van de woningvoorraad, in de gemeenten prestatieafspraken gemaakt over de te realiseren nieuwbouwwoningen. In de verschillende gemeenten voldoet Actium aan de lokale afspraken en draagt op die manier bij aan de beschikbaarheid van woningen en het realiseren van een kwaliteitsslag in de woningvoorraad. Als gevolg van de eerdergenoemde (externe) ontwikkelingen zijn enkele projecten echter iets vertraagd opgeleverd. Er is een pluspunt toegekend voor het voldoen aan de opgaven op dit vlak.

Tabel 4 Opgeleverde nieuwbouw sociale huurwoningen, per gemeente

	Assen	De Wolden	Midden-Drenthe	Ooststellingwerf	Westerveld
2016	124	0	0	0	0
2017	30	33	0	34	48
2018	0	0	0	0	4
2019	226	22	0	0	0
Totaal	380	55	0	34	52

In het kader van de lokale opgave, heeft Actium in Assen in 2016 en 2017 zelfs meer woningen opgeleverd dan in de prestatieafspraken afgesproken. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.

Daarnaast heeft Actium in het kader van de beschikbaarheid en de uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad een expliciete opgave in de gemeente Meppel, waaraan Actium een bijdrage heeft geleverd. De opgave was om 40 woningen toe te voegen. In 2019 heeft Actium uiteindelijk 20 levensloopgeschikte woningen opgeleverd. Daarnaast is Actium actief met de voorbereiding van 100 nieuwbouwwoningen voor de periode 2020 tot en met 2024.

Actium heeft woningen in de gemeenten onttrokken middels sloop en verkoop

Actium heeft in de verschillende gemeenten tevens prestatieafspraken gemaakt over het aantal onttrekkingen van woningen uit de sociale woningvoorraad, zowel door middel van de sloop als de verwachte aantallen te verkopen woningen. De prestatieafspraken zijn aansluitend bij een verwachte groei of een verwachte krimp opgesteld. Actium heeft in overeenstemming met de lokale opgaven en de prestatieafspraken in de gemeenten woningen onttrokken. Alleen in Assen zijn er aanzienlijk meer woningen verkocht dan vooraf geprognosticeerd en in de prestatieafspraken vastgelegd.

Actium heeft in de visitatieperiode uitsluitend woningen verkocht met een verkooplabel. Deze woningen worden in eerste instantie aan de zittende huurder aangeboden. Indien de huurder de woning niet kan of wil kopen, kan de huurder de woning gewoon blijven huren. Bij het vrijkomen van de betreffende woning, na vertrek van de zittende huurder, wordt de woning alsnog als verkoopwoning op de markt gebracht. Actium heeft de koopwoning aan belangstellenden aangeboden in de volgende volgorde:

- De zittende huurder;
- De huurders van Actium die vanwege een sloopproject gedwongen moeten verhuizen en daarom een sloopurgentie hebben ontvangen;

- De huurders van Actium;
- Starters;
- Overige belangstellenden.

Daarbij heeft Actium in de koopovereenkomsten de artikelen 'verkoop voor zelfbewoning en verhuurbod' en 'anti-speculatiebeding' opgenomen, zodat woningen uitsluitend worden verkocht aan toekomstige eigenaar-bewoners en niet aan beleggers.

Tabel 5 Onttrekkingen sociale huurwoningen middels sloop en verkoop, per gemeente

	Assen		De Wolden		Midden-Drenthe		Ooststellingwerf		Westerveld	
	Sloop	Verkoop ³	Sloop	Verkoop	Sloop	Verkoop	Sloop	Verkoop	Sloop	Verkoop
2016	18	53	0	12	4	6	3	12	22	4
2017	39	225	0	8	0	7	0	10	0	8
2018	38	56	0	8	0	10	0	10	0	7
2019	24	44	0	14	0	6	8	10	0	5
Totaal	119	378	0	42	4	29	11	42	22	24

Tot slot was er in de gemeenten De Wolden, Ooststellingwerf en Westerveld een verkoopstop voor verschillende kernen in de prestatieafspraken opgenomen voor de periode van juli 2016 tot augustus 2018. Daarbij is wel afgesproken dat het uitgangspunt dat Actium zich terugtrekt uit de kernen gehandhaafd blijft. In overeenstemming met deze opgave heeft Actium in de genoemde kernen slechts enkele woningen verkocht. De verkochte woningen zijn binnen de afgesproken regels verkocht aan zittende huurders of na publicatie in lokale media.

Voor de prestatie in de meeste gemeenten is een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de lokale opgaven.

1.5.3 Thema 3: kwaliteit woningvoorraad en duurzaamheid

7,5 De visitatiecommissie oordeelt dat Actium, ten aanzien van het thema kwaliteit van de woningvoorraad en duurzaamheid, 'goed' heeft gepresteerd. De woningen hebben een goede basiskwaliteit en Actium heeft zich goed ingezet om planmatig onderhoud en renovaties uit te voeren. Actium heeft daarnaast op het gebied van verduurzaming van de voorraad grote stappen gemaakt, en de voorraad voortijdig op label B kunnen brengen. Daarbij heeft Actium zich ook ingezet voor proefprojecten rondom aardgasvrijwijken en de warmtetransitie.

Actium voldoet in 2019 vroegtijdig aan een gemiddeld label B in de woningvoorraad

Het is in de prestatieafspraken in de gemeenten opgenomen dat Actium streeft naar een gemiddelde energie-index van 1,2-1,4 (label B) in 2020 voor haar totale woningvoorraad.

Actium heeft in overeenstemming met de opgave ingezet op de verduurzaming van de voorraad, waardoor in 2019 een gemiddelde energie-index van 1,33 is bereikt. Hierdoor wordt vroegtijdig voldaan aan de sectorafspraken en de lokale prestatieafspraken. Actium heeft deze doelstelling dan ook behaald voor zowel het totale woningbezit als voor iedere gemeente afzonderlijk.

³ Hierbij gaat het niet om woningen, maar om verhuureenheden.

Tabel 6 Energieprestatie woningvoorraad Actium

	Actium totaal	Assen	De Wolden	Midden- Drenthe	Ooststellingwerf	Westerveld
2016	1,60	1,60	1,83	1,37	1,68	1,60
2017	1,57	1,57	1,63	1,36	1,53	1,54
2018	1,50	1,52	1,63	1,36	1,53	1,43
2019	1,33	1,36	1,34	1,36	1,35	1,25

Actium heeft de verduurzamingsopgave voor de bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk in combinatie met planmatige onderhoudsactiviteiten uitgevoerd. Hiervoor zijn geen kosten in rekening gebracht bij de huurders. Daarnaast heeft Actium in de periode 2014 tot en met 2018 zonnepanelen geplaatst, waardoor aan het einde van 2019 42% van de woningen van Actium voorzien is van zonnepanelen. Daarnaast zijn er Nul-Op-de-Meter-woningen (NOM-woningen) opgeleverd en, is er ingezet op huiskamergesprekken met huurders over duurzaam woongedrag en hybride warmtepompinstallaties. Dit gebeurde onder meer via energiecoaches van MEVM.

In de gemeente Assen is in de prestatieafspraken opgenomen dat Actium zou experimenteren met de realisatie van NOM-woningen in nieuwbouw. Actium heeft in overeenstemming met de opgave in 2018 30 NOM-woningen ontwikkeld in Woonpark Diepstroeten te Assen. De woningen zijn in 2019 opgeleverd. Tevens is Actium in Assen betrokken bij de pilot 'aardgasvrije wijk' van de gemeente in de wijk Lariks, als onderdeel van de proeftuinen uit het Rijksprogramma 'Aardgasvrije Wijken'. Actium zet daarnaast actief in op circulair bouwen.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, voor het vroegtijdig voldoen aan de opgave, de inspanningen die Actium hiertoe heeft gepleegd, en de manier waarop huurders zijn betrokken.

Actium zet zich actief in om te komen tot een energie neutrale kernvoorraad in 2040

In de prestatieafspraken met verschillende gemeenten is vastgelegd dat Actium streeft naar een CO2-neutrale kernvoorraad in 2050 (in overeenstemming met de Aedes Woonagenda 2017-2021) én dat Actium zich tot het uiterste inspant om versneld tot een energieneutrale kernvoorraad in 2040 te komen, in overeenstemming met de Drentse deal 'Expeditie naar energieneutraal wonen'.

Actium heeft in de visitatieperiode een goede bijdrage geleverd aan de opgave. De corporatie heeft in 2018 de Aedes-routekaart ingevuld, waardoor de stappen inzichtelijk zijn geworden om de doelstelling te bereiken. De routekaart diende als eerste stap in de uitwerking van een duurzaamheidsvisie en duurzaamheidsprogramma. Daarnaast is een medewerker van Actium een van de ruim veertig door Aedes opgeleide CO2-coaches. Op initiatief van Actium zijn de Drentse corporaties bij elkaar gekomen om ervaringen met betrekking tot de routekaart te delen.

Daarnaast heeft Actium ingezet op betrokkenheid bij het opstellen van de gemeentelijke warmtetransitievisie, de opzet van Drenthe Woont Circulair en de samenwerking met energiecoöperaties, bijvoorbeeld in Meppel (zie voor nadere toelichting de prestatietabel, bijlage 7).

Voor het volledig voldoen aan de opgave en de extra inspanning die Actium hiervoor heeft gepleegd, bijvoorbeeld door gemeenten actief te benaderen en mee te werken aan proefprojecten, worden twee pluspunten toegekend.

Actium neemt initiatief tot samenwerking tussen corporaties en het Drents Energieloket

Actium heeft in verschillende gemeenten afspraken gemaakt over de kwaliteit van de te verkopen woningen door Actium. Voorbeelden van dergelijke prestatieafspraken zijn het voorkomen van het

verkopen van woningen met een hoge energie-index en/of het adviseren van kopers over verduurzamingsmaatregelen en -programma's vanuit Actium.

Actium heeft zich in overeenstemming met de prestatieafspraken ingezet om uitsluitend woningen met een voldoende kwaliteit te verkopen, hetgeen betekent dat geen woningen zijn verkocht met een hogere energie-index of een hoger energielabel. Daarnaast heeft Actium nieuwe eigenaren geadviseerd deel te nemen aan toekomstige verduurzamingsprojecten.

Tevens is, op initiatief van Actium, een samenwerking tot stand gekomen tussen het Drents Energieloket en een aantal corporaties. Het Drents Energieloket geeft informatie en advies over het energiezuiniger maken van woningen, onder meer via informatiepakketten. De betreffende informatiepakketten worden door het energieloket ter beschikking gesteld aan Actium, die deze weer aan kopers verschaft.

Vanwege het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

Actium verbetert de woningkwaliteit middels planmatig onderhoud en energetische verbetering

Actium heeft, in het kader van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, het planmatig onderhoud en het doorvoeren van energetische verbeteringen in het woningbezit van Actium vastgelegd in verschillende prestatieafspraken en de activiteitenoverzichten. Het resultaat is een aantal woningen in de prestatieafspraken, waaraan Actium onderhoud gaat plegen.

Actium heeft -in overeenstemming met de opgave- planmatig onderhoud uitgevoerd of energetische verbeteringen doorgevoerd. De corporatie heeft de verduurzamingsopgave voor de bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk in combinatie met planmatige onderhoudsactiviteiten uitgevoerd, zodat werkzaamheden worden geclusterd en de klanten ontzien worden.

Tabel 7 Gepland en gerealiseerd planmatig onderhoud en energetische verbetering

	Planmatig onderhoud		Energetische verbetering	
	Gepland	Gerealiseerd	Gepland	Gerealiseerd
2016	5.630	5.630	1.287	1.287
2017	5.161	5.160	1.622	1.622
2018	4.800	3.660	1.544	1.310
2019	6.047	6.047	1.029 (isolatie) en 2.440 (PV)	535 (isolatie) en 1.836 (PV)

Actium merkt op dat de inkoop en de realisatie van planmatige onderhoudsactiviteiten en energetische verbeteringen vanaf 2017 werd beïnvloed door de veranderende marktomstandigheden (zoals stijgende bouwkosten). Daarnaast is er sprake geweest van een gedeeltelijke overloop van activiteiten naar het opvolgende jaar, als gevolg van bijvoorbeeld technische onmogelijkheden, de regelgeving ten aanzien van flora en fauna en een vertraging in het inkoopproces van Actium door implementatie van een nieuw primair systeem in 2017. Desondanks heeft Actium het overgrote deel van de geplande activiteiten kunnen realiseren. Er is dan ook een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

Actium heeft ingezet op groot onderhoud/renovaties, conform opgaven

Actium heeft in overeenstemming met de opgaven en de prestatieafspraken tevens groot onderhoud en renovaties aan woningen uitgevoerd. Actium heeft in 2017 bijvoorbeeld in Assen aanzienlijk meer woningen aangepakt middels groot onderhoud en renovatie dan afgesproken. Bij het onderhoud zijn de woningen, door het aanbrengen van gevel-, vloer- en dakisolatie, naar gemiddeld label A gebracht. Ook zijn keukens, badkamers en toiletten vernieuwd.

Daarnaast zijn in de gemeenten De Wolden en Westerveld door Actium woningen in overeenstemming met de afspraken verbeterd. In de betreffende gemeenten is in grondgebonden seniorenwoningen bij mutatie een binnenrenovatie uitgevoerd. Daarnaast maakt Actium bij mutatie woningen in zorgcomplexen zorgproof. Deze renovatiecyclus duurt tot ongeveer 2023. De daadwerkelijk gerealiseerde aantallen zijn afhankelijk van het aantal mutaties per jaar.

Voor het kiezen van het ontwerp en de aannemer bij een aantal groot onderhoud en renovatieprojecten heeft Actium gebruik gemaakt van een 'soft selection' methode, waarbij bewoners inspraak hadden op de uit te voeren werkzaamheden. Daarnaast mochten zij meebeslissen over het uit te voeren ontwerp en de keuze van de aannemer. Er is een pluspunt toegekend voor de prestaties op de lokale opgaven. In Assen zijn er twee pluspunten toegekend, vanwege het volledig voldoen aan de opgave, de bewonersparticipatie en de aanvullende prestatie die Actium heeft geleverd.

1.5.4 Thema 4: huisvesting bijzondere doelgroepen en wonen & zorg

7,5 De visitatiecommissie oordeelt dat Actium, ten aanzien van het thema bijzondere doelgroepen en wonen & zorg, 'goed' heeft gepresteerd. Actium heeft vanuit haar strategie invulling gegeven aan de opgaven rondom wonen, welzijn en zorg, waar een groot deel van deze opgaven onder vallen. Er zijn bijvoorbeeld pluspunten toegekend voor de actieve inzet op het ondersteunen van langer zelfstandig thuis wonen en het passend maken van woningen voor ouderen. Daarnaast heeft Actium ook ingezet op de huisvesting van andere kwetsbare doelgroepen, onder meer via programma Weer Thuis, en door samenwerkingsverbanden op te zetten.

Actium formuleert strategisch programma rondom wonen, welzijn & zorg

Het werkgebied van Actium kent een opgave op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Dit was aanleiding voor Actium om dit onderwerp als programma op te nemen in de strategie. In het programma zijn verbeterdoelen opgenomen, om de maatschappelijke opgaven op dit gebied beter in te kunnen vullen. Onderwerpen hierin zijn bijvoorbeeld het bevorderen van langer zelfstandig thuis wonen, weer thuis wonen, de brugfunctie tussen bewoners onderling en kwetsbare doelgroepen in de wijk. Vanuit deze strategie werkte Actium lokaal aan de opgaven binnen dit domein.

Actium wijst binnen afspraken woningen toe aan bijzondere doelgroepen

Om de wachttijden van reguliere woningzoekenden niet op te laten lopen, is in de gemeenten afgesproken dat Actium jaarlijks maximaal 20% van het vrijkomende aanbod toewijst aan bijzondere doelgroepen. De bijzondere doelgroepen zijn onder andere vergunninghouders, medisch urgenten, cliënten uit de Maatschappelijke Opvang, Medisch Verblijf en Beschermd Wonen, cliënten van zorginstellingen en sloopurgenten. Actium is met een percentage tussen 17 en 19% jaarlijks binnen de afspraken gebleven. Er is een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan deze opgave.

Actium zet zich in voor de huisvesting van statushouders

In de prestatieafspraken is opgenomen dat Actium de huisvesting van statushouders ziet als onderdeel van de kerntaak en een bijdrage levert aan de realisatie van de gemeentelijke taakstelling. De gemeentelijke taakstelling wordt naar rato van het woningbezit onder de corporaties verdeeld. De taakstelling voor Actium is weergegeven in de volgende tabel.

Tabel 8 Taakstelling voor en gehuisveste statushouders door Actium

	Taakstelling	Gehuisvest
2016	360	354
2017	198	249
2018	202	117
2019	131	80

Ondanks dat uit de tabel blijkt dat in sommige jaren een achterstand ten opzichte van de taakstelling is opgetreden, heeft Actium zich nadrukkelijk ingezet voor de huisvesting van statushouders. De corporatie heeft in 2017 in verschillende gemeenten meer statushouders gehuisvest dan de taakstelling. De overschrijding in het huisvesten van statushouders in 2017 heeft ervoor gezorgd dat de achterstand van 2016 is ingelopen mede door het huisvesten van nareizigers. In 2018 en 2019 is er in verschillende gemeenten echter wederom een achterstand ontstaan, onder andere als gevolg van een mismatch tussen het aanbod van woningen en de doelgroep en het feit dat er vanuit het COA onvoldoende koppelingen gemaakt zijn met de aangeboden woningen en woningen zijn geweigerd.

Vanwege de omvangrijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders in 2016 en 2017 en de aanhoudende druk op de woningmarkt, onderzocht Actium in 2016 voor verschillende gemeenten een aantal oplossingsrichtingen om de druk op de woningmarkt te verlichten. Voorbeelden van deze maatregelen zijn:

- Een tijdelijke verkoopstop (zie beschikbaarheid);
- Een intensievere samenwerking tussen gemeenten (zie toelichting prestatietabel, bijlage 7);
- Het ombouwen van eengezinswoningen naar kamergewijze bewoning (zie toelichting prestatietabel, bijlage 7);
- Een verbreding van de doelgroeplabeling voor woningen (loslaten leeftijdslabls);
- Het ombouwen van bedrijfsruimte naar woonruimte.

Daarnaast heeft Actium in Assen en Ooststellingwerf woontrainingen ingezet, waarmee de corporatie een bijdrage wil leveren aan het leren wonen in Nederland.

Er worden twee pluspunten toegekend vanwege de invulling van de opgave en de inspanning en maatregelen die Actium hiervoor heeft ingezet.

Actium agendeert behoefte vraagstuk woonwagendplaatsen

Actium heeft met verschillende gemeenten afspraken gemaakt over het onderzoeken van de behoefte naar woonwagens en standplaatsen in de gemeente om de vraag te vergelijken met het beschikbare aanbod. Een onderdeel van de afspraken is dat de uitkomsten van het onderzoek aanleiding kunnen zijn voor het nemen van (aanvullende) maatregelen.

In Assen is een behoefteonderzoek naar woonwagendplaatsen afgerond als onderdeel van het reguliere woningmarktonderzoek. In 2019 hebben de gemeente Assen en Actium tevens huisbezoeken afgelegd bij woonwagendbewoners, om hen te betrekken bij de beleidsvorming. In de regio Zuidwest Drenthe is in 2019 een werkgroep gevormd van corporaties en gemeenten om te komen tot een gezamenlijke aanpak voor woonwagendplaatsen.

Voor de inzet en het voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

Actium voert woonzorgprognoses uit om zicht te krijgen in de vraagontwikkeling

In het kader van wonen en zorg heeft Actium in verschillende gemeenten afspraken gemaakt over het uitvoeren van woonzorgprognoses, als onderbouwing voor het nemen van maatregelen in de woningvoorraad.

Actium heeft in overeenstemming met de opgave gebruikgemaakt van woonzorgprognoses (opgesteld door een extern onderzoeksbureau) om inzicht te krijgen in de toekomstige vraagontwikkeling van intramurale en extramurale (ouderen-) zorg in relatie tot het huidige aanbod. Deze prognoses zijn opgesteld voor de gemeenten Ooststellingwerf, Assen, Westerveld, de Wolden en Midden-Drenthe.

Op initiatief van Actium zijn de uitkomsten vervolgens tijdens een gezamenlijke bijeenkomst gedeeld met de betrokken gemeenten en zorgorganisaties. Daarbij werden de prognoses als vertrekpunt voor een verkenning van aanvullende maatregelen gebruikt. Verder besloten Actium en de gemeente Assen in 2019 om de prognose mee te nemen in het gezamenlijke woningmarktonderzoek, zodat een integraal beeld van de woningmarkt kan worden gevormd. Deze aanpak wordt doorgezet. De uitkomsten van de woonzorgprognoses hebben in een aantal gevallen al concreet geleid tot een gezamenlijk strategisch vastgoedplan en investeringsafspraken met zorgorganisaties ten behoeve van de uitbreiding van het aantal zorgplaatsen en de gewenste aanpassingen aan woningen.

Voor het volledig voldoen aan de opgave is een pluspunt toegekend.

Actium zet zich actief in om langer zelfstandig thuis wonen te ondersteunen

In verschillende gemeenten is in de prestatieafspraken opgenomen dat Actium huurders zal faciliteren bij het langer zelfstandig thuis wonen, wanneer zij daarom verzoeken. Daarbij is ook afgesproken dat Actium actief in zal zetten op het bewustwordingsproces van ouderen met betrekking tot het langer zelfstandig thuis wonen.

Actium heeft zich - in het licht van de opgave en op basis van de strategische koers- ingezet om langer zelfstandig thuis wonen te faciliteren. Actium heeft in Assen bijvoorbeeld een beleefhuis ingericht, met als doel om ouderen bewust te maken van de ondersteuningsmogelijkheden om langer thuis te kunnen blijven wonen. Daarnaast heeft de corporatie een Langer Thuis Pakket aangeboden aan huurders die minder mobiel zijn. In 2019 hebben 450 huurders gebruik gemaakt van een of meer mogelijkheden tot het kosteloos aanbrengen van aanpassingen in hun woning.

Verder heeft Actium samen met de gemeente een platform van welzijns- en zorgorganisaties georganiseerd waar circa 20 organisaties aan deelnemen. Met een programma van verbeterdoelen wordt er samengewerkt aan projecten die Langer Zelfstandig Thuis wonen, en Weer Thuis wonen vanuit Beschermd Wonen, Medisch Verblijf en Maatschappelijke Opvang ondersteunen, en een bijdrage leveren aan de ondersteuning van kwetsbare doelgroepen. Hieruit zijn in de visitatieperiode verschillende projecten ontstaan. Ook in de gemeente Midden-Drenthe is sprake van een samenwerkingsverband rondom langer zelfstandig thuis wonen, WelWoZo genaamd.

Er zijn twee pluspunten toegekend vanwege de uitgebreide inzet van Actium in het licht van deze opgave, zowel op initiatief-, project- en strategisch niveau.

In het kader van de opgave, zijn in enkele gemeenten tevens specifieke afspraken gemaakt over de geschiktheid van woningen voor oudere bewoners. In dit kader zijn in verschillende gemeenten levensloopbestendige nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Daarnaast hebben medewerkers van Actium een opleiding gevolgd voor Woonkeuradviseur bij de stichting SKW. In 2020 starten de

betreffende medewerkers met de inventarisatie van de toegankelijkheid van woningen en woongebouwen ten behoeve van rollator en rolstoelgebruikers. Verder doet Actium ook mee aan de pilot toepassing beslisboom voor woningaanpassingen, waarmee weloverwogen keuzes gemaakt kunnen worden over individuele woningaanpassingen. Het instrument wordt, als onderdeel van de pilot, ingezet in de wijk Noorderpark in Assen (*zie voor een nadere toelichting de prestatietabel bijlage 7*).

Actium heeft in goede mate invulling gegeven aan beide opgaven, door onder meer inzet op project-, initiatief- en strategisch niveau, en hierbij ook verschillende maatregelen toe te passen. Voor deze inzet zijn twee pluspunten toegekend.

Actium biedt hulp om kwetsbare doelgroepen weer volwaardig te laten deelnemen in de maatschappij

In de prestatieafspraken in Ooststellingwerf is opgenomen dat de gemeente en corporaties in samenwerking met het Veiligheidshuis en andere betrokken partijen een aanpak zullen ontwikkelen voor personen met verward gedrag, ter ondersteuning en voorkoming van overlast. In Assen is afgesproken dat Actium zal deelnemen aan de netwerken en het platform Wonen, Zorg & Welzijn, om vraagstukken op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn en leefbaarheid integraal op te pakken.

Actium geeft aan dat de afgelopen jaren een beweging in gang is gezet, waarbij kwetsbare mensen die hulp nodig hebben om volwaardig aan de maatschappij te kunnen deelnemen in wijken en buurten worden opgevangen. Actium biedt in samenwerking met andere organisaties ondersteuning aan deze mensen, onder andere in de vorm van woontrainingen. Hiermee wordt de zelfstandigheid van deze kwetsbare doelgroep vergroot. Daarbij maakt Actium gebruik van verschillende werkwijzen om overlast tegen te gaan en aan te pakken. Dit varieert van het optreden als bemiddelaar tot het gesprek aangaan en het doorverwijzen naar maatschappelijke instellingen, de gemeente of politie.

Daarnaast is er in de visitatieperiode ingezet op deelname aan het landelijke actieprogramma Weer Thuis, heeft Actium actief de samenwerking opgezocht met partners om projecten te realiseren, zijn er afspraken met gemeenten gemaakt rondom Wmo-aanpassingen en hebben medewerkers een dementievriendelijke training gevolgd (*zie voor een nadere toelichting de prestatietabel, bijlage 7*).

In Assen heeft Actium in overeenstemming met de opgave deelgenomen aan netwerkoverleggen over probleemsituaties. Verder heeft Actium samen met de gemeente een platform van welzijns- en zorgorganisaties georganiseerd waar circa 20 organisaties aan deelnemen (*zie ook onder Langer zelfstandig thuis wonen, en bijlage 7*).

Actium heeft in overeenstemming met de opgaven een actieve bijdrage geleverd in het opzetten van samenwerkingen rondom wonen en zorg. Voor deze inspanningen, uitwerking en rolinvulling zijn twee pluspunten toegekend.

1.5.5 Thema 5: leefbaarheid

7,4

De visitatiecommissie oordeelt dat Actium, ten aanzien van het thema leefbaarheid en participatie, 'ruim voldoende' heeft gepresteerd. In alle gemeenten heeft Actium voldaan aan de lokale opgaven op dit vlak, waarvoor een pluspunt is toegekend. Daarnaast zijn er extra pluspunten toegekend voor de actieve inzet voor de leefbaarheid in het Haerenkwartier, onder meer door fysieke en sociale inzet te

combineren. Daarnaast is de doorontwikkeling van Mijn Buurt Assen ook een voorbeeld van een initiatief van Actium om de leefbaarheid integraal te benaderen in wijken en buurten.

Actium baseert lokale leefbaarheidsinzet op het eigen leefbaarheidsprogramma

Actium heeft in het kader van leefbaarheidsbevordering en de afweging over de inzet op dit vlak, een leefbaarheidsprogramma ontwikkeld. In dit programma is het niveau van inzet op leefbaarheid per gemeente bepaald aan de hand van een Actium-specifieke leefbaarheidsmonitor, gebaseerd op het landelijke instrument: de Leefbaarometer.

De lokale leefbaarheidsscores betreffen zowel absolute scores (landelijk) als relatieve scores (ten opzichte van haar eigen werkgebied) op leefbaarheid. Deze relatieve leefbaarheidsscores zijn omgezet in drie leefbaarheidsniveaus: onder gemiddeld, gemiddeld en bovengemiddeld.

Actium heeft vervolgens haar leefbaarheidsinzet gekoppeld aan de leefbaarheid middels drie typen inzetniveaus:

- **Basis-inzet:** houdt in dat de directe omgeving van de woningen schoon, heel en veilig blijft. In het geval van sociale problematiek zorgt Actium dat signalen bij de hulpverleningsinstanties terecht komen. Actium handelt en bemiddelt bij overlastmeldingen en faciliteert leefbaarheidsinitiatieven op verzoek van huurders.
- **Plus-inzet:** houdt in dat er bovenop de basis extra inzet wordt gepleegd op leefbaarheidsprojecten;
- **Plusplus-inzet:** houdt in dat de inzet wordt gebaseerd op wijkvisies met een uitvoeringsprogramma.

Deze inzetonderverdeling wordt door Actium iedere twee jaar herijkt, op basis van nieuwe cijfers van de landelijke Leefbaarometer. Deze methodiek heeft Actium geholpen haar leefbaarheidsinzet te bepalen en legitimeerde ook de inzet van extra activiteiten. Hierbij monitorde Actium ook haar uitgaven op leefbaarheid (met inbegrip van personele inzet) en bleef onder de wettelijke norm.

Actium werkt middels Mijn Buurt Assen aan het verbeteren van de fysieke en sociale leefbaarheid

De gemeente Assen, Actium en welzijnsorganisatie Vaart Welzijn hebben afgesproken te zullen werken vanuit een gezamenlijke visie aan het verbeteren van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid via het programma 'Mijn Buurt Assen'. Daarnaast is in de prestatieafspraken afgesproken dat de gemeente Assen, de huurdersorganisatie en Actium actief leefbaarheidsinitiatieven stimuleren en hierin samenhang zoeken.

Actium heeft zich in overeenstemming met de prestatieafpraak ingezet voor het programma 'Mijn Buurt Assen', waarin 70 medewerkers van de drie organisaties samenwerken. In drie wijken wordt met een gebiedsgerichte aanpak gewerkt aan wijkvernieuwing. In de overige zes wijken is de samenwerking binnen 'Mijn Buurt Assen' erop gericht om te werken aan het verbeteren van leefbaarheid door in te zetten op het koppelen van fysieke en sociale opgaven. Actium komt met fysieke projecten achter de voordeur van huurders en kan zodoende eventuele sociale problematiek signaleren. Inzet op bewonersparticipatie, bijvoorbeeld bij renovatieprojecten, maakt nadrukkelijk onderdeel uit van de samenwerking.

De opgestelde visies voor deze wijken zijn vertaald in uitvoeringsprogramma's, de A3-plannen. Hierin is overzichtelijk uitgewerkt welke knelpunten de samenwerkende organisaties zien, aan welke thema's gewerkt dient te worden en op welke activiteiten gezamenlijk wordt ingezet. In 2017, 2018 en 2019 heeft Actium de A3-plannen herijkt en is een koppeling aangebracht met de buurtwerkplannen van welzijnsorganisatie Vaart Welzijn.

Daarnaast is in 2019 de 'Mijn Buurt Assen'-werkwijze verder doorontwikkeld en uitgerold over alle wijken van de stad Assen (Kloosterveen, Marsdijk, Assen-West, Centrum, Noorderpark). Inmiddels hebben vijf wijken onder de vlag van 'Mijn Buurt Assen' buurtinformatiecentra, van waaruit gewerkt wordt aan ontmoeting en participatie. Vanuit 'Mijn Buurt Assen' zijn er dan ook meerdere leefbaarheidsinitiatieven geïnitieerd. In 2019 werd door Actium een aantal van 100 initiatieven gehonoreerd. Met 'Mijn Buurt Assen' zet Actium in Assen ook buurtbeheerders in en werkt de corporatie met de gemeente samen aan integrale uitvoeringsprogramma's, op basis van analyses en opgestelde wijkvisies.

De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, vanwege het voldoen aan de opgave, en de innovatieve en integrale inzet van Mijn Buurt Assen.

Actium zet zich in de gemeenten De Wolden en Westerveld in voor leefbaarheid

De leefbaarheid in De Wolden en Westerveld is op orde. In de prestatieafspraken is dan ook opgenomen dat Actium daarom basis-inzet pleegt in deze gemeenten, hetgeen betekent dat Actium aandacht heeft voor:

- Een schoon, heel en veilige woonomgeving;
- Het melden van sociale problematiek bij hulpverleningsinstanties, bij signalering;
- Het handelen en bemiddeling bij overlast;
- Het faciliteren van leefbaarheidsinitiatieven op verzoek van huurders.

Naast de reguliere activiteiten heeft Actium op verzoek van en samen met bewoners deelgenomen aan buurtinitiatieven in De Wolden. Daarnaast participeert Actium actief in buurt- en sociale teams, samen met de netwerkpartners, rondom overlast en leefbaarheid.

In Westerveld heeft Actium in Havelte samen met bewoners, gemeente en welzijnsorganisaties een wijkshow gehouden. De acties die daaruit voortkwamen, zijn uitgevoerd. Actium neemt tevens deel aan het sociaal team. Het sociaal team wordt ingezet indien bemoeizorg nodig is. Daarnaast is er een pilot gestart in het kader van vroegsignalering bij huurachterstand, en verder participeert Actium in de dorpsnetwerken in de vier grotere kernen in de gemeente.

In de gemeente De Wolden (2018) en de gemeente Westerveld (2019) is daarnaast met medewerking van Actium buurtbemiddeling opgestart. Actium draagt financieel bij aan buurtbemiddeling.

Vanwege het volledig voldoen aan de opgave, is een pluspunt toegekend.

Actium zet in de gemeenten Midden-Drenthe en Ooststellingwerf in op leefbaarheidsverbetering

De gemeenten Midden-Drenthe en Ooststellingwerf kennen een leefbaarheidsopgave, aangezien de leefbaarheidsscores hier lager zijn dan gemiddeld in het werkgebied. Daarom is in de prestatieafspraken opgenomen dat Actium naast de basis-inzet tevens extra inzet pleegt in de vorm van een plus- en plusplusprogramma. Daarnaast is in Ooststellingwerf afgesproken dat Actium in het Haerenkwartier met wijkontwikkeling aan de slag gaat, door deels woningen te slopen en nieuwbouw en groot onderhoud te realiseren.

Actium heeft in Midden-Drenthe naast een basis-inzet ook een extra inzet in de vorm van een plus en plusplusprogramma ingezet. In Midden-Drenthe werkte de corporatie aan leefbaarheid vanuit een visie op de Smildes. Opgestelde visies voor de kernen zijn vertaald in een uitvoeringsprogramma met activiteiten, waar Actium samen met de gemeente en andere partners aan werkt. Er is bijvoorbeeld een buurtinformatiecentrum (BIC) in Bovensmilde opgezet met als doel het activeren en stimuleren van bewoners en de zelf- en samenredzaamheid te vergroten.

Daarnaast is er een beweegtuin gerealiseerd in de Oranjebuurt in Smilde en heeft Actium in samenwerking met de gemeente de analysefase voor een gebiedsvisie afgerond. Er is een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.

In Ooststellingwerf is voor de wijk het Haerenkwartier in Oosterwolde het rapport 'Wensenprogramma Haerenkwartier' opgeleverd, met daarin advies over mogelijke verbetering (sociaal en fysiek) van de wijk. Binnen dit onderzoeksproces zijn ook bewoners betrokken. Een visiedocument is uiteindelijk opgeleverd en is gericht op de onderdelen woningen, leefbaarheid en stedenbouwkundig plan. In het Haerenkwartier heeft Actium, in het kader van bewonersparticipatie, een klankbordgroep van bewoners geformeerd. Samen met de bewoners zijn de plannen voor de sloop en nieuwbouw van de woningen verder uitgewerkt. Ook heeft de klankbordgroep meegedacht met de gemeente en Actium over de invulling en herinrichting van de openbare ruimte.

Daarnaast is in de visitatieperiode door Actium met de gemeente Ooststellingwerf en welzijnsorganisatie Scala nauw samengewerkt aan de leefbaarheid in het Haerenkwartier. Zo is er tussen deze partijen een structureel leefbaarheidsoverleg georganiseerd, waar ook het gebiedsteam aan deel neemt. In dit leefbaarheidsoverleg worden gezamenlijke acties en activiteiten uitgezet om de leefbaarheid te bevorderen. De activiteiten en acties die zijn uitgezet zijn onder andere:

- De extra inzet van buurtbeheer door Actium;
- Het openen van een inloophuis voor bewoners van het Haerenkwartier;
- Het faciliteren van een uitleenpunt voor tuingereedschap;
- Het aanbieden van de Voorzieningenwijzer;
- De extra inzet gebiedsteam in de buurt;
- De extra inzet opbouwwerk in de buurt;
- Het afleggen van huisbezoeken in samenwerking met Scala en het gebiedsteam bij alle bewoners in de buurt.

Daarnaast worden bewonersinitiatieven gefaciliteerd en gestimuleerd. De weggeefwinkel is hier een voorbeeld van.

Voor de inzet in het Haerenkwartier zijn twee pluspunten toegekend, vanwege het volledig voldoen aan de opgave, voor de manier waarop bewonersparticipatie is toegepast, en voor de aanvullende inzet en de houding van Actium hierin.

1.6 Beschrijving van de ambities

Actium heeft haar ambities voor maatschappelijk presteren vastgelegd in twee ondernemingsplannen.

Strategisch ondernemingsplan 2013-2017: Met minder meer toekomst

Actium heeft in 2013 het bovengenoemde ondernemingsplan vastgesteld, dat van kracht is in de eerste twee jaren van de visitatieperiode. In het ondernemingsplan geeft Actium aan te werken aan de volgende missie:

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

Deze missie is gekoppeld aan de positionering en de gewenste identiteit van Actium, die beide in het ondernemingsplan worden beschreven. Om deze missie in te vullen, heeft Actium vijf

kernwaarden geformuleerd voor haar handelen: de vraag van de klant is leidend (klantwaarde), bevlogen en betrokken (organisatiewaarde), ondernemend (organisatiewaarde), excellerend (aspiratiewaarde) en efficiënt en effectief (aspiratiewaarde).

Vervolgens wordt aangegeven aan welke strategische opgaven Actium de periode 2013 tot en met 2017 invulling wilde geven, onderverdeeld naar externe opgaven en interne opgaven:

Externe opgaven:

1. Modernisering klantvisie en klantbenadering;
2. Leefbaarheidsprogramma nieuwe stijl en beleid kleine kernen;
3. Zorgstrategie;
4. Strategisch vastgoedbeleid.

Interne opgaven:

5. Verhogen resultaat bedrijfsvoering;
6. Verbeteren interne sturing;
7. Organisatieontwikkeling.

Deze doelstellingen zijn in het ondernemingsplan ook SMART uitgewerkt en ook de kaders worden hierbij geduid.

Strategische koers 2018-2021: Wij zijn Actium en dit is onze koers

In 2017 heeft Actium gewerkt aan het opstellen van een nieuwe strategische koers, ter vervanging van het voorgaande ondernemingsplan. Met deze koers werkt Actium aan de volgende doelstelling:

Een thuis voor onze huurders nu en in de toekomst.

De koers geldt als richtinggevend kompas voor de keuzes die Actium in de jaren 2018-2021 zal maken en de activiteiten die men uit zal voeren. Er is gekozen voor een richtinggevende koers, zodat er ruimte is om te anticiperen en reageren op ontwikkelingen die op de corporatie afkomen. Hiermee is er gekozen voor een beduidend andere benadering dan in het voorgaande ondernemingsplan. Om de doelstelling in deze periode te bereiken heeft Actium drie principes geformuleerd, die in drie programmalijnen concreter zijn uitgewerkt in specifieke doelstellingen en activiteiten.

Het eerste principe is: **We hebben oog voor ieder mens**. Actium geeft aan dit als volgt te gaan doen:

- We luisteren naar huurders en hebben oog voor het individu;
- We zoeken naar oplossingen wanneer iemand extra ondersteuning kan gebruiken;
- We brengen bewoners en/of organisaties bij elkaar;
- We kijken over grenzen en denken voorbij rollen en verantwoordelijkheden.

Het volgende principe is: **We zijn vernieuwend**. In dit kader geeft Actium het volgende aan:

- We spelen adequaat in op ontwikkelingen;
- We zijn vernieuwend, groot én klein;
- Wij zien vernieuwend niet als vrij spel.

Het laatste principe is: **We gaan voor duurzaam**. Zo gaat Actium dat invullen:

- We verkleinen onze ecologische voetafdruk;
- We zijn een toekomstgerichte organisatie;
- We maken soms minder populaire keuzes ten behoeve van toekomstige generaties.

1.7 Ambities in relatie tot de opgaven

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie eigen ambities en doelstellingen voor de maatschappelijke prestaties heeft en deze bij de externe opgaven in het werkgebied passen. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de goede aansluiting en gedegen onderbouwing van de ambities in relatie tot de doelstellingen. Actium heeft bovendien de ambities tijdig en proactief geactualiseerd onder meer door betrokkenheid van belanghebbenden. Actium heeft daarbij nadrukkelijk gezocht naar eigentijdse en passende ambities en in die zin maatwerk geleverd.

Actium beschrijft op verschillende wijzen ambities in ondernemingsplannen

In de twee ondernemingsplannen is de borging van lokale opgaven en ontwikkelingen in de eigen ambities op verschillende manieren tot stand gekomen en geborgd. Het ondernemingsplan in de periode 2013 tot en met 2017 is uitgebreid gedocumenteerd en uitgewerkt. Terwijl Actium in het opvolgende ondernemingsplan, voor de periode 2018 tot en met 2021, juist heeft gekozen voor een richtinggevend ondernemingsplan, waarin de ambities meer op hoofdlijnen zijn beschreven, en men gaat werken vanuit ambitie en de bedoeling.

Vervolgens zijn deze ambities en bedoelingen uitgebreid en concreet uitgewerkt in doelen, activiteiten en verantwoordelijken, binnen drie programmalijnen. Actium heeft voor deze structuur gekozen om beter te kunnen inspelen op ontwikkelingen en lokaal maatwerk. De visitatiecommissie vindt dit een passende keuze en mooie invulling voor een corporatie die actief is in een divers werkgebied en een veranderende context. Door op deze wijze invulling te geven aan de ambities, worden deze geborgd en actief gehanteerd in de hele organisatie. Daarbij wordt er, waar nodig, ook tijdig bijgestuurd of geactualiseerd.

Actium heeft op onderdelen hoge ambities in relatie tot de opgaven

De visitatiecommissie constateert dat de ambities van Actium goed aansluiten bij de lokale opgaven, en in sommige gevallen zelfs verder gaan. In de ondernemingsplannen worden deze ambities uitgebreid en SMART geformuleerd, waarbij een heldere koppeling is gemaakt met de opgaven in het werkgebied en de te leveren prestaties in relatie tot deze opgaven. De genoemde onderwerpen en opgaven sluiten ook goed aan bij de lokale opgaven als genoemd in de prestatieafspraken en woonvisies.

Actium heeft op onderdelen afwijkende ambities geformuleerd, omdat zij ontwikkelingen signaleren en men hierin inzet nodig acht. Waar de ambitie of visie van Actium afwijkt, heeft Actium deze onderbouwd in relatie tot de lokale opgave, bijvoorbeeld betaalbaarheid, onderhoud, nieuwbouw en wonen en zorg. In dit kader voert Actium bijvoorbeeld woningmarktonderzoeken en (zorg)vastgoed quick scans uit. Actium bespreekt, waar nodig, deze ontwikkelingen, onderzoeken en onderbouwing ook met de lokale belanghebbenden. Wel blijkt uit de gesprekken met enkele gemeenten, dat de ambities en onderbouwing op het gebied van vastgoedontwikkeling, niet altijd helder zijn. Met name als het gaat om de visie van Actium op kleinere kernen.

Actium zoekt actief de samenwerkingen en innovaties op om ambities te realiseren

Daarnaast constateert de visitatiecommissie dat Actium vanuit haar ambities ook actief de samenwerkingen en innovaties met netwerkpartners opzoekt. Actium doet dit onder meer op het gebied van leefbaarheid en bijzondere doelgroepen, en wonen, welzijn en zorg. Voorbeelden

hiervan zijn de doorontwikkeling van Mijn Buurt Assen, de inzet van de Leefbaarometer, de inzet op bewonersparticipatie en het realiseren van een woonzorgvisie. Uit gesprekken met belanghebbenden blijkt ook dat deze houding en werkwijze breed verankerd zijn in de organisatie van Actium. Ook worden de belanghebbenden op innovatieve wijzen betrokken bij beleidsvorming van Actium, bijvoorbeeld door middel van een filmhuis en themabijeenkomsten.

2 Presteren volgens Belanghebbenden



2.1 Inleiding

Het tweede perspectief van waaruit het presteren van Actium wordt beoordeeld is 'Presteren volgens Belanghebbenden'. In het hoofdstuk Presteren volgens Belanghebbenden geven de belanghebbenden een oordeel over de mate waarin zij tevreden zijn over de maatschappelijke prestaties van Actium, de relatie en de wijze van communicatie met de corporatie en de invloed op het beleid van de corporatie. Daarnaast geven belanghebbenden aan wat de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen, dan wel de verwachtingen te overtreffen. Als laatste geven de gemeente(n) en de huurders hun mening over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces in de lokale driehoek.

In het hoofdstuk 'Presteren volgens Belanghebbenden' wordt de beoordeling van de belanghebbenden weergegeven. Het gaat hierbij om het oordeel van de belanghebbenden en niet om het oordeel van de visitatiecommissie.

In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling door de belanghebbenden.

2.2 Beschrijving van de belangrijkste belanghebbenden

De huurdersvertegenwoordiging en de gemeenten in het werkgebied zijn bij het onderzoek betrokken. In dit kader is er gesproken met een delegatie vanuit het huurdersplatform MEVM. Daarnaast is er gesproken met alle acht gemeenten in het werkgebied van Actium, waarbij zowel een bestuurder als een ambtelijke vertegenwoordiger betrokken was.

In overeenstemming met de methodiek is tevens een brede groep van overige belanghebbenden geïnterviewd. Voor de zorg- en welzijnsorganisaties gaat het hierbij om gesprekken met: het Leger des Heils, Stichting ZZWD, Zorggroep Noorderboog, Interzorg, Cosis en Vaart Welzijn. Verder hebben er ook gesprekken plaatsgevonden met collega-corporaties in het werkgebied. Hiervoor is gesproken met: Domesta, Woonservice en Woonconcept.

In bijlage 3 is een overzicht met de betrokken belanghebbenden opgenomen.

Het visitatiestelsel schrijft voor dat de gesprekken met de huurdersvertegenwoordiging(en) en de gemeenten in het werkgebied via persoonlijke face-to-face gesprekken moeten worden gevoerd. Vanwege de beperkingen als gevolg van het Corona-virus is in overleg met de SVWN besloten om de betreffende gesprekken, indien nog niet gevoerd, door middel van elektronische hulpmiddelen met beeldverbinding zoals Skype of Microsoft Teams uit te voeren. Daarnaast zijn de betrokkenen uitgebreid in de gelegenheid gesteld te reageren op het gespreksverslag zodat eventuele nuanceringen of opmerkingen konden worden meegegeven.

2.3 Beoordeling door belanghebbenden

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden gevraagd om hun oordeel weer te geven in een rapportcijfer van 1-10. In onderstaande tabel is het oordeel van belanghebbenden op de verschillende onderdelen weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen huurders, gemeente(n) en overige belanghebbenden. Het gemiddelde cijfer komt tot stand door weging van

de scores van de huurders (1/3), gemeente (1/3) en overige belanghebbenden (1/3). Het eindoordeel komt als volgt tot stand:

- Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie (50%);
- Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie (25%);
- Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie (25%).

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren volgens Belanghebbenden' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 2.1 Presteren volgens Belanghebbenden

Thema	Huurders	Gemeente(n)	Overig	Eindcijfer
Tevredenheid over de maatschappelijke prestaties van de corporatie				
Thema 1 betaalbaarheid	7,5	7,6	7,9	7,7
Thema 2 beschikbaarheid	8,0	7,6	7,9	7,8
Thema 3 kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad	8,0	8,0	7,7	7,9
Thema 4 huisvesting bijzondere doelgroepen en wonen en zorg	7,5	8,0	7,9	7,8
Thema 5 leefbaarheid	8,0	8,1	7,8	8,0
Tevredenheid over de relatie en wijze van communicatie met de corporatie				
Relatie en communicatie	8,5	8,3	8,1	8,3
Tevredenheid over de mate van invloed op het beleid van de corporatie				
Involed op beleid	8,5	7,3	7,7	7,8
Gemiddeld	7,9			

Thema 1: betaalbaarheid

7,7

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van betaalbaarheid met een 'goed'.

Huurdersplatform MEVM

De MEVM geeft aan dat Actium zich inzet voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat Actium wordt beperkt door maatregelen vanuit de overheid, zoals de verhuurdersheffing. Actium wil bijvoorbeeld enerzijds inzetten op het reduceren van de woonlasten, maar zal tegelijkertijd moeten investeren in de woningvoorraad. MEVM begrijpt de keuzes die Actium daarin maakt.

Actium maakt gebruik van de voorzieningenwijzer voor wat betreft het reduceren van de woonlasten, onder andere op aangeven van de MEVM. Voor de toekomst blijft de betaalbaarheid een aandachtspunt, waar Actium aandacht voor heeft. Daarnaast merkt de MEVM op dat Actium ook een actief beleid heeft met betrekking tot personen met betalingsachterstanden. Actium wil daadwerkelijk voorkomen dat personen in de problemen geraken.

De MEVM spreekt verder waardering uit voor het feit dat Actium niet uitsluitend kijkt naar een streefhuur in relatie tot de maximaal redelijke huur, maar dat Actium kijkt naar verschillende factoren van de bevolking en de kenmerken van de woningvoorraad of het woningcomplex. Actium is huurders, die relatief (te) veel betaalden voor de woning, bijvoorbeeld tegemoetgekomen met een huurverlaging. De MEVM geeft wel aan dat zij inzicht heeft in welke verschillende factoren en

kenmerken Actium in ogenschouw neemt, maar dat het resultaat van de overwegingen tegelijkertijd complex en een 'black box' is. In 2018 is wederom een woonlastenonderzoek uitgevoerd, in opdracht van de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. De resultaten van het onderzoek worden gebruikt bij de ontwikkeling van beleid en de prestatieafspraken.

Als kanttekening geeft de MEVM aan dat voor wat betreft met name nieuwbouwwoningen en gerenoveerde woningen wordt opgemerkt dat de huren steeds verder oplopen, in de richting van de aftoppingsgrenzen. Actium toont begrip voor de opmerkingen van de MEVM en is bereid om de MEVM tegemoet te komen, maar de praktische uitvoerbaarheid is lastig. Als voorbeeld wordt de stijging in de energiekosten, met name bij woningen met hogere energielabels, genoemd. MEVM wilde daarin een actiever beleid.

Gemeenten

De gemeenten zijn over het algemeen erg tevreden over de prestaties van Actium ten aanzien van de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Actium heeft in de ogen van de gemeenten daadwerkelijk aandacht voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad. Actium heeft een gematigd huurbeleid gevoerd, heeft huurprijzen afgetopt en heeft een woonlastenonderzoek uitgevoerd. De gemeente Ooststellingwerf merkt nog wel op dat uitbreiding van de goedkoopste voorraad wenselijk zou zijn.

Verder zijn de gemeenten positief over de aandacht van Actium voor betalingsproblematiek bij huurders. Actium voert actief beleid bij dreigende huurachterstanden en kiest bij betalingsproblemen voor maatwerk oplossingen voor de huurders. Daarnaast heeft de corporatie oog voor achterliggende problemen en start men, waar nodig, bredere hulpverlening op.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn erg tevreden over de prestaties van Actium voor de betaalbaarheid van woningen. Voor Actium is betaalbaarheid een speerpunt, hetgeen wordt herkend door collega-corporaties en andere belanghebbenden. Actium voert bijvoorbeeld een gematigd huurbeleid en levert een goede bijdrage in het netwerkverband. Een voorbeeld dat wordt genoemd zijn de uitgevoerde woonlastenonderzoeken en de doorvertaling daarvan in de Voorzieningenwijzer. Domesta, Woonconcept en Actium hebben hierin gezamenlijk een trekkende en initiërende rol genomen.

Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat met betrekking tot scheiden wonen en zorg de kosten van nieuwbouw voor deze doelgroep relatief hoog zijn. Daarnaast merken enkele zorgpartijen op dat Actium zich zakelijk opstelt in de verhuur van vastgoed.

Thema 2: beschikbaarheid

7,8

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van beschikbaarheid met een 'goed'.

Huurdersplatform MEVM

De MEVM geeft aan dat de beschikbaarheid met name in de gemeente Assen door de omvangrijke sloop van woningen onder druk is komen te staan. Het realiseren van nieuwbouwwoningen is na de sloop van woningen pas later op gang gekomen. Opgemerkt wordt daarbij dat nieuwbouwlocaties beperkt voor handen zijn en dat de gemeente Assen bezuinigt. Als voorbeeld worden de mogelijkheden met betrekking tot het Veenmarktterrein genoemd. Daarbij is geen quotum voor sociale woningbouw bepaald door de gemeente, omdat deze de grondopbrengsten wil maximaliseren. Een ander voorbeeld betreft het ontwikkelingsgebied rondom de haven. De MEVM

heeft wel de verwachting dat de beschikbaarheid in Assen als gevolg van de aanstaande nieuwbouw zal verbeteren. De MEVM geeft aan dat de beschikbaarheid van woningen in de andere gemeenten beter is dan de beschikbaarheid in Assen.

Actium laat voor wat betreft de beschikbaarheid niets liggen, maar de MEVM geeft aan dat alle betrokken partijen actiever kunnen zijn. De betrokken partijen zijn actief met het ontwikkelen van 'locatie-atlassen' om zodoende gestructureerd inzicht te krijgen in de potentiële locaties.

Gemeenten

De gemeenten beoordelen de prestaties van Actium ten aanzien van de beschikbaarheid van woningen uiteenlopend, afhankelijk van de lokale opgave. Over het algemeen geven de gemeenten aan dat Actium aandacht heeft voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen en bijvoorbeeld het bevorderen van doorstroming naar passende woningen. Als aandachtspunt wordt door de gemeente Hoogeveen opgemerkt dat er wel voldoende voor ouderen geschikte woningen moeten zijn of komen, om de doorstroming succesvol te laten zijn.

De gemeente Assen geeft aan dat Actium in de voorbije jaren veel woningen heeft gesloopt, waardoor de beschikbaarheid onder druk is te komen staan. De gemeente heeft bij het opstellen van de meerjarige afspraken daarover reeds zorgen geuit, die toentertijd niet door Actium werden gedeeld. De wachtlijsten en de wachttijden zijn inmiddels opgelopen, de beschikbaarheid was de afgelopen jaren onvoldoende. Actium zet zich wel in om de beschikbaarheid in de woningvoorraad weer op peil te brengen. In de periode 2018/2019 heeft Actium, mede op aandringen van de gemeente, een deel van de voorraad van woningcorporatie Mooiland in Assen overgenomen om te voorkomen dat deze woningen naar een commerciële verhuurder zouden gaan.

Men begrijpt ook dat Actium wordt geconfronteerd met meerdere volkshuisvestelijke opgaven, en dat de corporatie hierin keuzes moet maken. De gemeente geeft aan dat het voor de toekomst noodzakelijk is om de vastgoedstrategie en de nieuwbouw- en sloopplanningen af te stemmen om dergelijke omstandigheden in de toekomst te voorkomen.

De gemeenten Noordenveld, Westerveld en De Wolden geven aan het idee te hebben dat Actium vooral investeert in de grotere kernen, terwijl er vanuit de kleinere kernen eveneens vraag is naar sociale huurwoningen. De gemeenten zitten hiermee soms in een spagaat tussen enerzijds de lokale visie of indruk en anderzijds de ontwikkelingen die Actium lokaal ziet. Men begrijpt de beleidskeuzes van Actium en de verschillende volkshuisvestelijke investeringsopgaven die op Actium afkomen.

De gemeente De Wolden geeft aan dat Actium zich voldoende heeft ingespannen voor de beschikbaarheid, er is nieuwbouw gerealiseerd in het verleden en de beschikbaarheid wordt continu gemonitord. De gemeente Noordenveld geeft daarnaast aan dat Actium bereid is te investeren, ook als men niet direct noodzaak ziet. De gemeente Westerveld geeft echter aan dat er tegelijkertijd ook lokale vraagstukken liggen, waar men niet altijd open met Actium over kan praten, omdat zij direct in investeringen en (financiële) overwegingen denken, die voor de gemeenten niet altijd duidelijk zijn.

De gemeenten Midden-Drenthe, Ooststellingwerf en Meppel zijn erg positief over de inzet van Actium op het gebied van de beschikbaarheid. Er is gevarieerd aanbod en Actium zet zich in om de beschikbaarheid op orde te houden, ook voor specifieke doelgroepen en in de dorpen. In Ooststellingwerf heeft Actium zich goed ingezet voor de herstructurering van het Haerenkwartier. De gemeente Meppel waardeert daarnaast specifiek dat Actium tevens in ingewikkelde ontwikkelingen stapt, bijvoorbeeld binnenstedelijk. Daarnaast wordt er waardering uitgesproken

voor de bereidheid om te investeren in de gemeente, toen een collega-corporatie hier niet toe in staat was.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van Actium ten behoeve van de beschikbaarheid van woningen. Opgemerkt wordt dat er in Assen weinig locaties beschikbaar zijn om nieuwbouwwoningen te kunnen realiseren, maar dat Actium de wil en investeringsruimte heeft en actief zoekt naar mogelijkheden. In andere gemeenten pakt Actium haar aandeel in de lokale opgave.

Een collega-corporatie heeft de indruk dat Actium ietwat rigide acteert in de plattelandsgebieden waar krimp speelt. Hier zou Actium in de ogen van deze belanghebbende andere maatwerk keuzes mogen maken, toegespitst op de lokale vraag en dynamiek.

De zorg- en welzijnspartijen geven aan dat er een vraag is naar woningen voor specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld kleine woningen in het goedkoopste segment. Zij hebben weinig zicht op de prestaties van Actium, maar merken wel het belang op om hierbij aandacht te hebben voor de draagkracht in wijken.

Thema 3: kwaliteit en duurzaamheid woningvoorraad

7,9

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van kwaliteit en duurzaamheid met een 'goed'.

Huurdersplatform MEVM

De MEVM geeft aan dat de kwaliteit van de woningvoorraad van Actium over het algemeen goed is. Actium onderhoudt de woningen tijdig en zet in op het verduurzamen van de woningvoorraad. De MEVM spreekt waardering uit voor het reeds realiseren van gemiddeld label B. Als kanttekening wordt opgemerkt dat het gemiddeld label B met name is gerealiseerd door het plaatsen van zonnepanelen. De woonlasten worden daardoor weldegelijk gereduceerd, maar de bijdrage aan de CO2-reductie is slechts beperkt. Actium zet tevens in op de inzet van energiecoaches, in samenwerking met de MEVM. Ten aanzien van de woningkwaliteit wordt opgemerkt dat er in (delen van) de bestaande woningvoorraad wel sprake is van schimmel- en vochtproblematiek. Actium voert dan ook onderzoek uit. Indien onderzoek uitwijst dat verdere maatregelen nodig zijn, neemt Actium de betreffende maatregelen.

De MEVM spreekt waardering uit voor de betrokkenheid van huurders bij bijvoorbeeld renovatieprojecten. Actium renoveert onder andere woningen in het Haerenkwartier in Oosterwolde, waarbij de huurders intensief betrokken zijn. Daarin heeft Actium uiteindelijk gekozen voor het 'blokje om'-principe, waarin de bewoners betrokken en ontzorgd worden. Actium denkt daarin echt vanuit de bewoners. De MEVM wordt eveneens betrokken bij waar in de bestaande woningvoorraad aanvullende maatregelen nodig zijn. Actium maakt in bijvoorbeeld krimpgebieden andere overwegingen.

De MEVM geeft aanvullend aan dat Actium zich heeft ontwikkeld naar een meer innoverende corporatie. Actium kijkt bijvoorbeeld naar nieuwe, innovatieve bouwmethoden, en de eerste NOM- en passieve woningen worden gebouwd. Daarnaast is Actium bezig met circulair bouwen.

Gemeenten

De gemeenten zijn tevreden over de prestaties van Actium ten aanzien van de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad. Aangegeven wordt dat Actium de woningen adequaat

onderhoudt. Actium heeft in het kader van de energie en duurzaamheid zonnepanelen geplaatst en fors geïnvesteerd in de renovatie en aanpassen van woningen. Hiermee zijn labelstappen gerealiseerd. In Assen is hierdoor bijvoorbeeld vroegtijdig (2019) label B bereikt.

De gemeente Assen vraagt zich echter tegelijkertijd af of de prestatieafspraken destijds wel voldoende ambitieus waren. De gemeente geeft aan dat Actium bij verduurzaming vooral inzet op bewezen technieken en wat minder vernieuwend en innovatief is. De gemeente zou in de toekomst bij voorkeur zien dat Actium minder terughoudend of conservatief is. Actium zou dat meer mogen uitstralen. Actium is coöperatief en tegelijkertijd volgend.

De gemeentes Hoogeveen, Westerveld, Midden-Drenthe, Ooststellingwerf, Noorderveld en De Wolden geven juist aan dat Actium ambitieus is bij het verduurzamen van de woningvoorraad, onder andere bij oudere woningen en door het toepassen van nieuwe technieken. Actium wil vanuit een eigen intrinsieke motivatie bijdragen en stelt zich coöperatief op. Men levert hierdoor een grote bijdrage aan de energietransitie van de komende jaren, in nauwe samenspraak met bewoners.

Tegelijkertijd wordt door de gemeente De Wolden opgemerkt dat de investeringen in onderhoud zijn uitgesmeerd over de tijd om te kunnen voldoen aan verschillende opgaven. De gemeente heeft daarbij wel aandacht gevraagd van Actium voor het beperken van de overlast voor huurders.

Verder heeft de gemeente Midden-Drenthe de indruk dat er in delen van de woningvoorraad een slag te maken is, met name bij woningen waarbij verduurzamen lastiger is. Een kanttekening vanuit Hoogeveen is dat Actium door zou kunnen pakken door meer in te zetten op NOM-woningen of woningen reeds gasloos te maken. De gemeente Ooststellingwerf is juist positief over de gerealiseerde BENG-woningen in het Haerenkwartier.

Overige belanghebbenden

Verschillende belanghebbenden geven aan dat ze beperkt zicht hebben op de prestaties van Actium ten aanzien van de kwaliteit en de duurzaamheid van de woningvoorraad. Men heeft de indruk dat de kwaliteit en het onderhoud over het algemeen op orde zijn.

De belanghebbenden geven aan dat Actium op het gebied van de duurzaamheid van de woningvoorraad een inhaalslag aan het maken is, zowel beleidsmatig als in het leveren van prestaties. Actium toont ambitie, maar heeft tevens een nuchtere pragmatische insteek. Daarbij heeft Actium oog voor de sociale structuren en culturen in wijken en buurten. Als voorbeeld wordt de aanpak in Lariks genoemd. Daarnaast wordt waardering uitgesproken voor de deelname en bijdrage van Actium aan het aardgasvrij maken van een wijk in Assen en de deelname aan Drenthe Circulair.

Enkele zorg- en welzijnspartijen merken op dat de kwaliteit van de woningcomplexen niet altijd op orde is. Inmiddels worden er tussen Actium en een van de partijen plannen gemaakt om de betreffende woningcomplexen kwalitatief te verbeteren en te verduurzamen. Een andere partij wil bij voorkeur in gesprek over het aanpassen van de woningcomplexen. Men hoopt dat Actium ervoor open staat en wil meedenken in contracten, financiering en uitvoering.

Thema 4: huisvesting bijzondere doelgroepen en wonen en zorg

7,8 De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van de huisvesting van bijzondere doelgroepen en wonen en zorg met een 'goed'.

Huurdersplatform MEVM

De MEVM geeft aan dat Actium zich meer dan voldoende inzet op het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Actium heeft met name woningbezit in Assen, en deze gemeente wordt als centrumgemeente geconfronteerd met de uitstroom van personen uit de maatschappelijke opvang. Actium draagt bij aan het huisvesten van de betreffende personen. Actium heeft daar in toenemende mate aandacht voor.

Actium is tevens betrokken bij een 'Weer thuis in de wijk'-project, om voor uitstromende personen een zachte landing in de wijk mogelijk te maken. Als aandachtspunt wordt genoemd dat er concentraties ontstaan van huurders met een rugzakje of dat overlastproblemen zich voordoen. Actium gaat daar steeds meer aandacht voor hebben doordat de uitstroom toeneemt.

De MEVM merkt daarnaast op dat Actium meer dan voldoende aandacht heeft voor het onderwerp 'Langer zelfstandig thuis wonen'. Actium heeft een 'beleefhuis', waarin maatregelen voor langer zelfstandig thuis wonen op drie niveaus worden toegelicht. Daarnaast zijn afspraken gemaakt met de gemeenten over Wmo-vergoedingen.

Gemeenten

De gemeenten zijn erg tevreden over de inzet van Actium voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Actium draagt actief bij aan het huisvesten van statushouders. Daarnaast levert Actium een passende bijdrage aan het huisvesten van urgente of bijzondere doelgroepen. Actium heeft ook een actieve rol in lokale samenwerkingsverbanden en -netwerken voor deze doelgroepen. In Midden-Drenthe heeft Actium zelfs een leidende rol rondom beschermd wonen.

Actium heeft tevens ingezet op het huisvesten van oudere bewoners. Onder meer door het zorgdragen voor het langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Actium heeft bijvoorbeeld een pilot gedraaid in Midden-Drenthe waarbij ouderen hun woningen konden aanmelden voor kleine aanpassingen waardoor ze langer thuis kunnen blijven wonen. De betreffende aanpassingen waren 'Wmo-aanpassingen' die Actium als gevolg van gewijzigde regelgeving heeft overgenomen. Het is een tekenend voorbeeld waarbij in gezamenlijkheid wordt opgetrokken en waaruit de betrokkenheid van Actium blijkt.

Voor de toekomst geeft de gemeente Westerveld mee dat de kaders met betrekking tot het huisvesten van bijzondere doelgroepen duidelijker en strakker kunnen. In de praktijk is er sprake van ad-hoc handelen op basis van incidenten, een overkoepelend beleid ontbreekt. Uiteraard zijn hier meerdere partijen verantwoordelijk voor. De gemeente De Wolden geeft mee dat er in het algemeen wel aandacht gehouden moet worden voor de balans tussen het huisvesten van urgente doelgroepen en reguliere woningzoekenden. De woningcorporaties hebben daar afspraken over gemaakt. Actium en de gemeente werken bijvoorbeeld samen bij het project 'vitale vakantieparken'. Als daar gehandhaafd wordt, dan zullen verschillende doelgroepen weer gehuisvest moeten worden in de reguliere woningvoorraad.

De gemeente Meppel zou bij voorkeur zien dat Actium tevens een bijdrage levert aan de opgaven buiten de kerntaken, bijvoorbeeld voor wat betreft de herontwikkeling van een oud verzorgingstehuis in Nijeveen.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van Actium ten aanzien van het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Actium pakt hierin haar verantwoordelijkheid en haar rol is duidelijk maatschappelijk georiënteerd. Actium heeft hier de juiste mensen voor in dienst. Als voorbeeld wordt genoemd dat Actium een belangrijke rol heeft

gehad in het opzetten van Housing First in Assen en kartrekker is van het programma Weer Thuis. Actium zet zich volgens belanghebbenden tevens actief in voor het huisvesten van statushouders, senioren en andere zorgbehoevenden. Een belanghebbende geeft aan dat deze ervaart dat andere woningcorporaties sinds de invoering van de herziene Woningwet afstand nemen, maar dat Actium betrokken blijft en verantwoordelijkheid neemt. Een andere zorgorganisatie geeft aan dat deze Actium juist beperkt actief vindt, omdat er weinig nieuwe geschikte en passende, kleine(re) woningen voor zorgdoelgroepen gerealiseerd worden.

Een collega-corporatie geeft hierbij aan dat de zorgstrategie van Actium niet helder is. Hierdoor is het voor de omgeving niet duidelijk wat Actium wel en niet doet. De belanghebbende geeft Actium mee om een heldere zorgvisie te formuleren en de zorgvisie uit te dragen.

Thema 5: leefbaarheid

8,0

De belanghebbenden beoordelen de prestaties ten aanzien van leefbaarheid met een 'goed'.

Huurdersplatform MEVM

De MEVM geeft aan dat de herziene Woningwet Actium heeft beperkt voor wat betreft de aandacht voor leefbaarheid. Tegelijkertijd merkt dat MEVM op dat Actium inmiddels in toenemende mate de ruimte gebruikt die wordt geboden in de wetgeving. Leefbaarheid is echter niet echt een opgave in het werkgebied.

Gemeenten

De gemeenten zijn erg tevreden over de prestaties van Actium ten aanzien van de leefbaarheid in wijken en buurten. De corporatie is actief en zichtbaar in de wijken en buurten en neemt tevens deel aan de wijk-, buurt- en sociale teams. Indien er sprake is van overlast is er een goede samenwerking en is er sprake van korte lijnen. Actium neemt een belangrijke positie in binnen de samenwerking, bijvoorbeeld voor wat betreft het ondersteunen van bewoners of beperken van overlast. Actium handelt daarbij vanuit beleid en samenwerking. Daarnaast wordt opgemerkt dat de effecten van het preventieve beleid van Actium zichtbaar zijn in een afname van het aantal casussen, bijvoorbeeld bij buurtbemiddeling.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden geven over het algemeen aan dat Actium actief is op het gebied van leefbaarheid. Actium ziet de opgave en een eigen rol. De corporatie geeft invulling aan de eigen rol door breed te kijken naar het versterken van sociale cohesie, lokaal betrokken en aanwezig te zijn in de buurten en wijkteams en meer dan eens de kar te trekken. Daarbij zoekt Actium actief samenwerkingspartners op, waarbij creatieve oplossingen worden bedacht. Een voorbeeld is Mijn Buurt Assen.

Enkele zorg- en welzijnspartijen geven nog aan dat zij bij voorkeur meer in gezamenlijkheid met Actium een visie op de opgave zouden willen formuleren en uitwerken, zodat duidelijk wordt wie welk aandeel hierin heeft en neemt en wie welke investeringen gaat doen.

2.3.1 Relatie en communicatie

8,3

De belanghebbenden beoordelen de relatie en communicatie met Actium met een 'goed'.

Huurdersplatform MEVM

Het Huurdersplatform MEVM is erg tevreden over de relatie en communicatie met Actium. De MEVM geeft aan dat de herziene Woningwet ervoor gezorgd heeft dat de relatie is geïntensiveerd. Actium en MEVM werken intensief samen, bijvoorbeeld aan de prestatieafspraken. Daarnaast houdt de MEVM ook kantoor bij Actium.

Het huurdersplatform heeft tevens in toenemende mate overleg met medewerkers van Actium, onder andere over onderwerpen zoals 'langer zelfstandig thuis wonen'. In het verleden verliep het contact tussen de Actium en de MEVM met name via één beleidsmedewerker.

De MEVM geeft aan dat de relatie met de reguliere huurders eveneens is verbeterd de afgelopen periode. Actium staat dichtbij de huurders en is ook bereikbaar en aanspreekbaar voor de reguliere huurders. De betreffende ontwikkeling past bij de strategie van Actium, waarbij de huurder centraal wordt gezet.

Gemeenten

De gemeenten in het werkgebied van Actium zijn, zowel bestuurlijk als ambtelijk, erg tevreden over de relatie en communicatie met Actium. Opgemerkt wordt dat Actium een energieke, open en transparante houding heeft, hetgeen ook geldt voor de gemeentes waar de corporatie een relatief kleine woningvoorraad bezit. Hierdoor ontstaat er wederzijds vertrouwen en wordt de samenwerking bevorderd. Verder wordt aangegeven dat er in de communicatie sprake is van korte lijnen, men is in staat om snel te schakelen en men elkaar goed weet te vinden als het nodig is. De gemeente Assen noemt de samenwerking met betrekking tot een tweede proeftuin aardgasvrije wijken, waarbij een warmtenet wordt aangelegd, als voorbeeld.

Daarnaast merken verschillende gemeenten op dat Actium een professionele en deskundige corporatie is, waarbij wordt aangegeven dat Actium tevens bereid is om kennis en ervaring te delen. Op deze wijze worden onder andere gemeenten met minder specifieke kennis op een onderwerp geholpen.

De gemeente Westerveld geeft aan dat er, naast de reguliere overleggen voor bijvoorbeeld prestatieafspraken, vrijwel geen contact is geweest tussen de gemeente en Actium. De gemeente kijkt daarbij tevens nadrukkelijk naar zichzelf, omdat er geen woonvisie was om samenwerking op te baseren. De gemeente en Actium hebben zich ingezet om de relatie te intensiveren en te verbeteren, wat ertoe heeft geleid dat er inmiddels een goede relatie is opgebouwd.

In Meppel is de gemeente erg tevreden over de samenwerking met Actium als maatschappelijke partner. Hierbij wordt wel opgemerkt, dat Actium in enkele ontwikkelingen de penvoering overlaat aan een marktpartij. De gemeente geeft aan dat ontwikkelingen sneller zouden verlopen als Actium zelf iets dichterbij zou staan en direct aan tafel zou zitten.

Overige belanghebbenden

De zorg- en welzijnsorganisaties en de collega-corporaties typeren de samenwerking met Actium als 'bijzonder goed'. Er wordt aangegeven dat men elkaar erg goed weet te vinden. Het contact is erg laagdrempelig, de lijnen zijn kort en men kan snel schakelen en afstemmen. Daarbij heeft Actium een open houding, en is Actium erg benaderbaar, wat prettig werkt. In de samenwerking is tevens ruimte voor (stevige) discussies. Het voelt voor belanghebbenden bijna als een collegiale samenwerking. Actium wordt dan ook gezien als prettige en constructieve samenwerkingspartner.

De zorg- en welzijnspartijen geven tegelijkertijd aan dat er een verschil zit in de samenwerking met betrekking tot nieuwbouw en de samenwerking rondom beheer, waarin Actium een meer zakelijke

houding aanneemt. Daarbij wordt aangegeven dat Actium daarin slagvaardiger en proactiever zou mogen opereren en communiceren.

2.3.2 *Invloed op beleid*

7,8

De belanghebbenden beoordelen de invloed op beleid bij Actium met een 'goed'.

Huurdersplatform MEVM

De MEVM geeft aan dat Actium het huurdersplatform daadwerkelijk betreft bij de invloed op het beleid van Actium en is hier erg positief over. Het huurdersplatform wordt serieus genomen en de MEVM voelt de waardering vanuit Actium. Het huurdersplatform is echt onderdeel van het beleidsontwikkelingsproces van Actium. Het resultaat van het proces is om deze reden een resultaat van alle betrokkenen. Voor verschillende onderwerpen beweegt de samenwerking zich in de richting van co-creatie. De ontwikkeling van het 'Thuis Kompas' wordt als voorbeeld genoemd.

De MEVM merkt op dat er tevens intensief overleg is over de begroting van Actium. De MEVM krijgt echter niet altijd 'gelijk'. Als een prestatie budgetneutraal gerealiseerd kan worden, dan kan Actium de MEVM eenvoudiger tegemoetkomen. Als het gaat over beslissingen die gekoppeld zijn aan de begroting, dan kan het zijn dat Actium minder ruimte heeft om te bewegen.

Als kanttekening wordt opgemerkt dat de betrokkenheid van het huurdersplatform bij vastgoedgerelateerde onderwerpen van oudsher minder intensief is. Het huurdersplatform is van oudsher meer betrokken bij onderwerpen met betrekking tot de huurder. Er is echter wel een ontwikkeling op dat punt, waardoor het huurdersplatform steeds meer wordt betrokken bij slooppnieuwbouw- en renovatieprojecten

Opgemerkt wordt dat het huurdersplatform tevens minder contact heeft met de medewerkers van de vastgoedafdeling van Actium. Daarnaast wordt het huurdersplatform betrokken bij 'Drenthe Circulair' en het 'lab' vanuit Actium.

Gemeenten

De gemeenten beoordelen de invloed op beleid bij Actium uiteenlopend. De meeste gemeenten geven aan dat Actium op verschillende manieren invloed geeft op haar beleid. Actium organiseert bijvoorbeeld belanghebbendenbijeenkomsten, neemt deel aan de prestatieafspraken en heeft themabijeenkomsten georganiseerd bij het opstellen van een nieuw ondernemingsplan. Daarnaast wordt opgemerkt dat Actium op het sociaal-maatschappelijk vlak openstaat voor beleidsvorming en zich hier ook actief voor inzet.

Tegelijkertijd wordt opgemerkt dat Actium meer dan eens haar eigen koers vaart. Actium kiest bijvoorbeeld voor slooppnieuwbouw, waarbij de gemeenten in feite geconfronteerd werden met het beleid of het bod van Actium. In de gemeente Assen hebben Actium en de gemeente hierover reeds afspraken gemaakt tussen beide partijen, maar deze zijn nog niet geëffectueerd. Daarbij is het voor gemeenten niet altijd duidelijk in hoeverre er sprake is van werkelijke invloed op beleid bij Actium. Verschillende gemeenten zouden bij voorkeur meer in gezamenlijkheid en vroegtijdig optrekken bij het formuleren van beleid, bijvoorbeeld bij het ontwikkelen van de vastgoedstrategie.

Verder geven verschillende gemeenten mee dat Actium oog heeft voor de behoeften van de gemeente en de dynamiek hierin. Actium heeft bijvoorbeeld presentaties gegeven aan de

gemeenteraad. Daarnaast heeft Actium meegedacht bij de ontwikkeling van de woonvisies en warmteplannen en -strategieën.

Overige belanghebbenden

De overige belanghebbenden zijn over het algemeen erg tevreden over de invloed op beleid bij Actium. De belanghebbenden geven aan dat Actium hier erg voor open staat. Er vindt bijvoorbeeld regelmatig uitwisseling plaats tussen de collega-corporaties onderling, zowel van beleidsdocumenten als van visies, meningen of ideeën. De invloed op beleid is hiermee wederkerig. Daarnaast is er veel informeel overleg over de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied. Actium staat hierin echt open voor de invloed van anderen. Tegelijkertijd is Actium transparant over haar eigen visie, standpunten en mogelijkheden en koppelt terug indien beslissingen belanghebbenden raken.

De zorg- en welzijnspartijen zijn eveneens tevreden. Indien relevant wordt men betrokken bij visie-, plan- en beleidsontwikkeling vanuit Actium. Hierin is Actium heel open, transparant en betrokken. Verder is er op uitvoeringsniveau bij Actium ruimte om -indien noodzakelijk- beleidskeuzes aan te passen. Actium luistert naar wat er nodig is, denkt mee en handelt vervolgens.

Voor de toekomst geven enkele zorgpartijen aan meer gezamenlijk te willen optrekken, met name bij het uitwerken van een visie of beleid met betrekking tot een gemeenschappelijke opgave en doelgroep.

2.4 Boodschap

De visitatiecommissie heeft de belanghebbenden, aan de hand van een aantal open vragen, in staat gesteld om leer- en verbeterpunten en een boodschap aan de corporatie mee te geven.

2.4.1 *Goede punten*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'goede punten en complimenten' mee, waarmee zij aangeven wat de corporatie de afgelopen jaren echt goed heeft gedaan en wat men vast moet houden voor de toekomst.

Huurdersplatform MEVM

- De organisatie van Actium is verbeterd. Actium is steeds meer vanuit de huurder gaan denken. De strategische keuze van Actium om de huurder centraal te stellen komt daadwerkelijk tot uiting in de dagelijkse praktijk. Daarin is tevens organisatorische innovatie zichtbaar: het veranderen van interne processen op een innovatieve wijze en het bieden van ruimte aan belanghebbenden om bij te dragen;
- Actium heeft na de gemeenteraadsverkiezingen een onafhankelijke partij onderzoek laten doen naar de staat van de volkshuisvesting in de verschillende gemeenten. Na het onderzoek zijn aan de hand van lokale masterclasses de gemeenteraadsleden meegenomen in de resultaten van het onderzoek.

Gemeenten

- Actium is bereid om kennis te delen. Bijvoorbeeld op nieuwe onderwerpen voor de gemeente, zoals woonwagengebeleid;
- Als Actium uiteindelijk 'ja' zegt, dan handelt Actium daadwerkelijk;
- Men is er trots op om met Actium te mogen samenwerken;
- Actium is een betrouwbare en prettige samenwerkingspartner;
- Er is sprake van een goede relatie en open houding bij Actium;

- Actium presteert goed en is een betrokken en deskundige woningcorporatie. Actium heeft de belanghebbenden, waaronder de gemeente, nauw betrokken bij de ontwikkeling van het nieuwe ondernemingsplan. De betrokkenheid van Actium toont zich niet alleen in de top van de organisatie, maar bij alle medewerkers. Actium zoekt echt naar allerlei signalen uit de lokale gemeenschap of samenleving;
- Actium heeft een goede inbreng in het welzijnsdomein. De maatschappelijke taak wordt heel erg goed uitgevoerd. De corporatie neemt een leidende rol voor alle andere deelnemers aan dit domein;
- Actium heeft zich goed ingezet op het gebied van duurzaamheid;
- Er is een goede samenwerking op woonwagengebeid;
- Actium neemt verantwoordelijkheid voor het bezit in Hoogeveen;
- Actium heeft zich nadrukkelijk ingezet met de gemeente om verschillende woon-zorgcomplexen aan te pakken. De recente of aanstaande (her)ontwikkeling van een woonzorgcentrum door Actium is echt positief voor de gemeenschap in de gemeente;
- Actium is ingestapt in de uitdagingen die Meppel had, en heeft ook actief een hand uitgestoken toen dit in het licht van de maatschappelijke opgave nodig was, omdat een collega -corporatie steken liet vallen. Actium doet dit in harmonie en in goed overleg. Hiervoor heeft de gemeente alleen maar lof.

Overige belanghebbenden

- Actium is een open en verbindende corporatie die men het gevoel geeft dat men in Drenthe samen voor de opgave staat. Actium heeft hiervoor de deuren echt geopend en een positieve bijdrage hieraan geleverd;
- De huurdersorganisatie van Actium is goed betrokken. Men gaat serieus met elkaar om, en voert gelijkwaardige gesprekken. Dit is het resultaat van een wisselwerking tussen de corporatie en de huurdersorganisatie zelf;
- De corporatie krijgt een compliment voor de verandering die men heeft weten te maken van een wat ingeslapen organisatie, naar een moderne open en actieve corporatie. Dit is intern en extern goed opgepakt, en Actium maakt het ook waar. In de samenwerking is dit ook erg prettig;
- De relatie met belanghebbende is erg goed, men is open, eerlijk en transparant. Actium zet letterlijk de deuren open: zit in de hele organisatie verweven. Deze bereidheid maakt Actium een hele fijne samenwerkingspartner;
- Actium heeft een goede rol in het programma Weer Thuis opgepakt. Men heeft initiatief genomen om extra cliënten te plaatsen. Daarnaast heeft Actium in dit kader ook inzet gepleegd om de partijen in het netwerk te verbinden. Belanghebbende hoopt dat deze inzet voortgezet kan worden;
- Actium denkt goed mee in maatwerk: passende woonvormen en passend in beleid, dat doen ze goed. Hier steekt de corporatie ook haar nek voor uit, om ook vernieuwingen mee te nemen in de afweging en realisatie.
- Actium neemt ook de trekkersrol in overleggen met welzijns- en zorgpartijen. Men heeft het idee dat menig overleg zou stokken als Actium niet betrokken was. De corporatie heeft hierin echt een verbindende rol;
- Actium is een slagvaardige corporatie;
- Actium is een prettige samenwerkingspartner. De scherpe discussies zijn niet altijd even vriendelijk, maar de relatie komt daardoor niet onder druk te staan;
- De samenwerking werd eerst weleens gekleurd door zaken die zich in het verleden hebben voorgedaan. Inmiddels is een constructieve samenwerking ontstaan met een blik op de toekomst;
- Actium is een corporatie in balans tussen de sociale taak en de volkshuisvestelijke verhuur taak. Hier blinken ze echt in uit.

2.4.2 *Leer- en verbeterpunten*

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'leer- en verbeterpunten' mee, waarmee zij aangeven op welke wijze de corporatie nog kan/moet verbeteren om aan de verwachtingen te voldoen.

Huurdersplatform MEVM

- De MEVM heeft in relatieve zin minder betrokkenheid bij vastgoed gerelateerde of harde onderwerpen. Het zou voor de toekomst wenselijk zijn als de betrokkenheid daar eveneens wordt versterkt.

Gemeenten

- Actium zou de gemeente vroegtijdiger moeten betrekken bij het beleid, onder andere bij de vastgoedstrategie;
- Stem meer de inzet bij de fysieke ingrepen in de voorraad af: duurzaamheid, bouw, herstructurering;
- Actium zou bij voorkeur de voortgang op de prestatieafspraken inzichtelijk moeten maken. Wat is gerealiseerd van de prestatieafspraken en wat wordt wellicht doorgeschoven?
- Communiceer je beweegredenen transparanter, zodat er discussie op basis van argumenten kan plaatsvinden over bijvoorbeeld nieuwbouwproductie;
- Actium zou meer ambities en innovatie kunnen laten zien voor wat betreft het verduurzamen van de woningvoorraad;
- Wonen en zorg moet als gezamenlijke uitdaging scherper worden neergezet. De huidige samenwerking geeft veel hoop dat dit ook daadwerkelijk gebeurt;
- Heb aandacht voor geschikte woningen voor ouderen;
- Actium moet aandacht blijven houden voor de huurprijzen van sociale huurwoningen voor de laagste inkomens;
- Actium zou continu aandacht moeten blijven houden voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de (kleine) kernen. De gemeente ontvangt signalen vanuit de kleine kernen, met name vanuit jongeren, dat woningen beperkt beschikbaar zijn. Actium zou jongeren bijvoorbeeld actief kunnen informeren over het tijdig inschrijven bij Actium. De gemeente is reeds in gesprek gegaan met de jongeren over de behoefte aan (sociale huur)woningen in de kleine kernen;
- Actium is een slagvaardige en prettige samenwerkingspartner, waar de gemeente graag als maatschappelijke partner direct mee aan tafel zit. In enkele ontwikkelingen zet Actium een tussenpersoon/-partij in, wat projecten kan vertragen.

Overige belanghebbenden

- Als klein verbeterpunt wordt genoemd dat Actium meer daadkracht mag tonen in een deal die al een aantal jaar loopt in Assen, tussen beide corporaties;
- Men associeert Actium erg met Assen, en minder met de andere gemeenten. Actium is een veelkleurige organisatie, maar voor belanghebbenden is er minder zicht op deze brede inzet. Het zou mooi zijn als ze hier ook volledige aandacht voor zouden hebben en dit ook zouden communiceren;
- Actium zou nog zichtbaarder in de stad kunnen zijn, met name onder inwoners (niet huurders). Dit zou meerwaarde kunnen hebben voor de corporatie en het brede imago. Ze doen de goede dingen, die breder uitgedragen zouden mogen worden;
- Actium zou zich actiever mogen inzetten voor kwetsbare doelgroepen, en het maatwerk dat deze doelgroepen nodig hebben. Hier zou Actium meer verantwoordelijkheid in mogen nemen: niet alleen huisvesting, maar ook leefbaarheid en sociale infrastructuur. Belanghebbende wil Actium uitdagen om, gezamenlijk met partners, meer te gaan doen op dit vlak;

- Op het gebied van kwetsbare doelgroepen zou men nog breder samen kunnen werken. Waarbij ook gekeken zou kunnen worden naar geschikte woonvormen. Actium zou hierin ook initiatief en investeringen mogen nemen, vanuit de primaire volkshuisvestelijke taak;
- Belanghebbende zou graag op bredere beleidsonderwerpen rondom wonen en zorg meer samen optrekken, dan alleen het vastgoed.

2.4.3 Boodschappen en adviezen

Samenvattend geven de belanghebbenden de volgende 'boodschappen en/of adviezen' mee.

Huurdersplatform MEVM

Het huurdersplatform heeft geen aanvullende boodschappen of adviezen voor Actium.

Gemeenten

- Ga vooral door met dingen die men doet, want dat zijn de juiste. Bouw voort op de visie die is neergelegd en pak onder leiding van de nieuwe bestuurder de handschoen op samen met de gemeente;
- Ga vooral zo door. De gemeente is erg tevreden over Actium. De hoop is dat de nieuwe directeur-bestuurder de bestendige lijn door zal zetten;
- Ga verder op de ingeslagen weg waarbij de relatie met de gemeente sterk is verbeterd. Houd de inzet en de goede intenties vast zodat de relatie en samenwerking verder wordt versterkt en er uiteindelijk een situatie van partnerschap ontstaat. Uiteraard zal de gemeente zich hier ook voor inzetten;
- Actium denkt op zich goed mee op diverse beleidsterreinen, maar er is ook sprake van terughoudendheid op sommige onderwerpen. Maak bijvoorbeeld duidelijker waar je staat ten aanzien van de inzet voor de bijzondere doelgroepen en de beschikbaarheid van woningen. Hierdoor lopen processen om te komen tot nieuwbouw erg traag en onduidelijk;
- Laat duidelijker zien wat Actium voor beleid heeft ten aanzien van de inzet in de kleinere bezitsgemeenten en dorpen. Is Actium bijvoorbeeld nog bereid te investeren in nieuwbouw?
- De woningvoorraad van Actium is langzaam aan het verouderen, hetgeen in de toekomst aandacht zal vragen. Wat is de strategie van Actium in de periode tot 2050 of daaromtrent? De wijken die worden gerenoveerd of verduurzaamd zijn duidelijk, maar hoe en waarmee?
- De investeringscapaciteit voor Actium is onder andere door de verhuurdersheffing beperkt. De effecten zijn zichtbaar voor de gemeente.

Overige belanghebbenden

- Belanghebbenden geven nog mee dat innovatie een belangrijk speerpunt is voor Actium, maar dat men niet direct merkt of ziet wat Actium op dit vlak doet. Wat men wel zou verwachten als iets een speerpunt is. De vraag bij belanghebbenden is dan ook, wat Actium doet op dit vlak;
- Men hoopt dat de samenwerking ook onder de nieuwe directeur-bestuurder op deze manier kan blijven ontwikkelen;
- Belanghebbende kijkt ernaar uit om burens te worden van Actium: het schakelen gaat goed, en de verwachting is ook dat men straks nog sneller bij elkaar langs kan gaan om even te sparren of overleggen;
- De hoop is dat er op termijn ook meer rondom de gemeenschappelijke doelgroep samengewerkt kan worden;
- Belanghebbende is erg tevreden over Actium en geeft aan het een hele fijne samenwerkingspartner te vinden, die werkt vanuit een sociaal hart. Men hoopt dat Actium dit vast kan houden;
- Actium is een goede samenwerkingspartner die men er graag bij heeft;
- Laten we gezamenlijk de afspraken met betrekking tot de doorontwikkeling van de woningcomplexen vasthouden en de komende twee tot drie jaar uitvoeren.

2.5 Beoordeling kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces

De visitatiecommissie heeft de huurders en de gemeente(n), aan de hand van een aantal open vragen, gevraagd om hun mening te geven over de kwaliteit van de prestatieafspraken en het proces om te komen tot prestatieafspraken in de lokale driehoek.

Huurdersplatform MEVM

De MEVM geeft aan dat de kwaliteit van de prestatieafspraken passend is. Het huurdersplatform geeft aan dat de prestatieafspraken de juiste onderwerpen omvat. Indien het huurdersplatform op- of aanmerkingen heeft over prestatieafspraken, bijvoorbeeld voor wat betreft het toewijzen van nieuwbouwwoningen, dan wordt er daadwerkelijk geluisterd naar de MEVM. Een ander voorbeeld is het verkopen van woningen met slechtere energielabels. De Drentse huurdersorganisaties hebben tevens een manifest opgesteld, die wordt gebruikt bij de prestatieafspraken.

De afspraken zijn (nog) niet altijd SMART, maar de prestatieafspraken hebben zich ontwikkeld naar minder vrijblijvende afspraken. De gemeenten, Actium en de MEVM bespreken de prestatieafspraken en de voortgang daarvan aan de hand van een overzichtelijke spreadsheet. De monitoring gaat daardoor eveneens steeds beter.

Ten aanzien van het proces om te komen tot prestatieafspraken geeft de MEVM aan dat dit een zoektocht is geweest, na de invoering van de herziene Woningwet. Het proces heeft zich ontwikkeld, waarbij het proces in toenemende mate soepel verloopt.

Tegelijkertijd merkt de MEVM op dat het huurdersplatform slechts een beperkte bijdrage kan leveren aan de volkshuisvestelijke prestaties. Het gaat dan met name over het informeren van huurders, bijvoorbeeld over energie en duurzaamheid, of het betrekken van huurders. Als voorbeeld wordt genoemd dat het minder eenvoudig is om een bijdrage te leveren of een oordeel te geven over de mogelijkheden ten aanzien van nieuwbouw.

Gemeenten

De gemeenten zijn over het algemeen tevreden over de kwaliteit van de prestatieafspraken. De prestatieafspraken omvatten de juiste onderwerpen. Daarnaast zijn de afspraken voldoende SMART-geformuleerd en is er ook oog voor de lange(re) termijn. Ook het abstractieniveau van enkele afspraken en de wederkerigheid is passend bij de betreffende opgaven. De prestatieafspraken hebben zich duidelijk ontwikkeld de afgelopen jaren.

De gemeente Hoogeveen geeft aan dat de wederkerigheid in de uitvoering nog wel een slag gemaakt kan worden. Er wordt door de corporaties veelal naar de gemeente gekeken. Voor Actium is dit echter wel een te verklaren houding, gezien het relatief geringe bezit in Hoogeveen. In De Wolden verloopt deze wederkerigheid in uitvoering juist goed. De gemeente merkt op dat dit mede komt door de financiële positie van de gemeente die ook zaken mogelijk maakt.

Over het algemeen zijn gemeenten ook tevreden over het proces, en geven gemeenten aan dat dit wel een zoektocht was de afgelopen jaren. Veel processen zijn ook doorontwikkeld van jaarlijkse afspraken naar meerjarige afspraken. Hier hebben de betrokken partijen gezamenlijk de schouders onder gezet, en is in enkele gemeenten ook geleerd van ervaringen elders.

De gemeente Noorderveld geeft aan dat het proces uitstekend verloopt. Zowel Actium als de gemeente en de huurdersvertegenwoordiging hebben een constructieve opstelling in de besprekingen. Ook de deskundigheid van de huurdersvertegenwoordiging is een vermelding

waard, aangezien dit ervoor zorgt dat er echt gelijkwaardige partijen aan tafel zitten. Er is wel een uitdaging op het gebied wonen en zorg. De afspraken op dat beleidsveld kunnen worden verdiept en verscherpt. Dit is echter een aandachtspunt voor alle betrokken partijen.

Als aandachtspunt wordt door de gemeente De Wolden benoemd dat de basis van vertrouwen, de routine in het proces en de vanzelfsprekendheid maakt dat niet altijd alles benoemd werd: 'het komt wel goed'. De betrokken partijen hebben elkaar ondanks voorgenoemde toch uitgedaagd om alles te benoemen of bespreekbaar te maken.

De gemeenten Assen en Ooststellingwerf geven aan dat het proces van de prestatieafspraken voor verbetering vatbaar is. De gemeenten kijken hierin tevens naar zichzelf.

De gemeente Assen merkt op dat het proces vrij bureaucratisch en routinematig verloopt, waardoor de scherpste int de discussies afneemt. De gemeente is van mening dat zij het zelf ook beter op moet pakken. De bestuurlijke betrokkenheid vanuit de gemeente Assen is ook recent versterkt, door onder meer ook het college en de wethouder 'zorg' te betrekken.

In de gemeente Ooststellingwerf komen de prestatieafspraken veelal onder tijdsdruk tot stand. Dit ligt echter niet aan de proactiviteit en sturing op planning door Actium, zij doen dit goed. Ook de monitoring van de prestatieafspraken zou structureler opgepakt kunnen worden in de gemeente.

3 Presteren naar Vermogen



3.1 Inleiding

Het derde perspectief van waaruit het presteren van Actium wordt beoordeeld is 'Presteren naar Vermogen'. De visitatiecommissie beoordeelt de *vermogensinzet*, dat wil zeggen of de corporatie voor het realiseren van maatschappelijke prestaties haar vermogen verantwoord inzet en optimaal gebruik maakt van haar financiële mogelijkheden, gebaseerd op een onderbouwde visie en zonder het voortbestaan op het spel te zetten.

3.2 Beoordeling voor visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Presteren naar Vermogen' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 3.1 Presteren naar Vermogen

Perspectief	Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 3: Presteren naar Vermogen				
Vermogensinzet	7,0	100%	7,0	

3.3 Vermogensinzet

7,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie de inzet van haar beschikbare vermogen voor maatschappelijke prestaties passende bij de externe opgaven en de vermogenspositie verantwoordt en motiveert. De visitatiecommissie constateert dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de duidelijke koppeling tussen de doelstellingen en de visie op de vermogensinzet, en de uitwerking hiervan in de uitvoering, begroting en het normenkader. Daarnaast probeert Actium de koppeling tussen de financiële en maatschappelijke rendementen te integreren in haar afwegingskaders, bijvoorbeeld in de investeringsbesluiten. Dit is echter name kwalitatief uitgewerkt.

Actium heeft een duidelijke visie op de vermogensinzet in relatie tot de doelstellingen

Actium hanteert een heldere en duidelijke visie op haar vermogensinzet in relatie tot de maatschappelijke doelstellingen. De drie pijlers uit de strategische koers 2018-2021, *oog voor ieder mens, vernieuwend zijn* en *gaan voor duurzaam*, liggen aan de basis van de uitgangspunten voor het financieel meerjarenbeleid, dat verder ertoe dient om de financiële continuïteit van de organisatie te waarborgen.

Actium heeft in de jaarplannen en de portefeuillestrategie eveneens de activiteiten en het financiële meerjarenperspectief toegelicht. Een expliciete financiële uitwerking per thema of activiteit uit de strategische koers ontbreekt echter. Door deze opzet wordt wel een impliciete koppeling gemaakt tussen enerzijds de volkshuisvestelijke activiteiten en opgaven uit de strategische koers en bijvoorbeeld de prestatieafspraken, en anderzijds de vermogensinzet.

De koppeling wordt explicieter in het normenkader, waarin Actium toelicht hogere normen te hanteren dan door de autoriteiten voorgeschreven. Actium wil hiermee een buffer creëren voor onvoorziene uitgaven. Vooral op het gebied van duurzaamheid is nog veel onzekerheid over de vereiste investeringen. Door de buffer is Actium ook bij onverwachte niet-beïnvloedbare uitgaven, beter in staat invulling te kunnen geven aan de prestatieafspraken. De visitatiecommissie kan gezien de specifieke omstandigheden bij Actium en de onzekerheid ten aanzien van de investeringen in duurzaamheid deze voorzichtige houding begrijpen.

Actium heeft het financieel beleid in 2018 herijkt

In 2018 heeft Actium het financieel beleid herijkt, zodat het beleid beter aansluit bij de actuele inzichten en ontwikkelingen, zowel intern als extern. Externe ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld de invoering van de herziene Woningwet, de veranderingen in de waardering van het vastgoed en de beoordelingskaders van het extern toezicht en ontwikkelingen in de bouwsector. Daarnaast heeft Actium intern een nieuwe strategische koers geformuleerd en de vastgoedsturing verbeterd. Op basis hiervan is ook het investeringsstatuut aangepast.

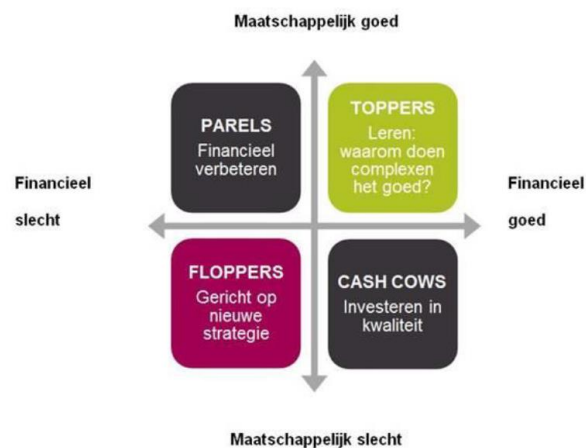
Actium beschouwt financieel en maatschappelijk rendement in samenhang

Actium heeft op basis van het aangepaste financieel beleid tevens de investeringskaders aangepast. In het financieel beleid geeft Actium aan dat de volkshuisvestelijke doelstellingen leidend zijn voor het financieel beleid, mits deze passen binnen de eigen financiële kaders. Uit het investeringsstatuut en investeringsbesluiten blijkt dat deze overweging wordt toegepast. Voorbeelden waarin deze overwegingen helder worden zijn de investeringsvoorstellen voor het Haerentkwartier en Noordenboog, waarbij de bijdrage aan de maatschappelijke opgave leidend is. De voorstellen laten een vooral kwalitatieve beschouwing zien van de maatschappelijke bijdrage.

Uit het investeringsstatuut blijkt ook dat Actium voor de vastgoedgerelateerde (des)investeringsafwegingen een prestatieanalyse gebruikt, waarmee de maatschappelijke en financiële prestaties van vastgoed inzichtelijk worden gemaakt. Voor de financiële prestaties wordt gekeken naar de toekomstige kasstromen.

De maatschappelijke prestatiescore wordt bepaald aan de hand van een set van vier KPI's met meetbare indicatoren. Op basis van de scores is het vastgoed uit te zetten op vier kwadranten (zie Figuur 3). Deze analyse wordt gebruikt om te bepalen waar (des)investerings plaats moeten vinden. Het betreffende inzicht wordt vervolgens getoetst aan de maatschappelijke afweging uit de portefeuillestrategie en de financiële kaders uit het investeringsstatuut.

Figuur 3 Resultaten kwadranten prestatieanalyse



Bron: Memo voorbeeld prestatieanalyse (2020)

In relatie tot de vermogensontwikkeling past Actium daarnaast ook varianten en scenario's toe. Bijvoorbeeld in de doorrekening van de meerjarenbegrotingen, jaarlijkse begroting en de jaarplannen. De keuze voor de toegepaste scenario's wordt voornamelijk gebaseerd op de actuele risico's, actuele economische ontwikkelingen en ervaringen uit het verleden.

Actium verantwoordt de vermogensinzet in de jaarverslagen en tertiaalrapportages

Actium heeft in de jaarverslagen en tertiaalrapportages op een heldere en transparante wijze toegelicht welke investeringen zijn gedaan en welke investeringen nog op de planning staan. Hierbij worden bij enkele opgaven tevens investeringsbedragen genoemd, zoals bij mutatieonderhoud en leefbaarheidsinzet. Tegelijkertijd wordt niet expliciet ingegaan op de maatschappelijk investering per project.

Wel wordt de bredere maatschappelijke investering meer impliciet weergegeven. Actium heeft in het jaarverslag bij de waardeontwikkeling van vastgoed in verhuurde staat in het jaarverslag de waterval van marktwaarde naar beleidswaarde weergegeven en beschouwd, om de maatschappelijke investering inzichtelijk te maken.

Figuur 4 Voorbeeld waardeontwikkeling marktwaarde - beleidswaarde



Bron: Jaarverslag Actium 2018, p.64.

Actium toetst de eigen normen aan de IBW

Actium zet de IBW niet actief in om de bestedingsruimte te monitoren. Voor de monitoring zet de corporatie eigen normen in. Actium controleert wel jaarlijks de eigen normen in verhouding tot de IBW en probeert actief deze ruimte op te vullen. Omdat Actium actief is in een breed werkgebied en men daarom keuzes moet maken heeft Actium een document opgesteld voor de gemeenten in haar werkgebied. Hierin wordt de werkwijze met betrekking tot de invulling van de bestedingsruimte toegelicht.

Actium heeft geen opmerkingen ontvangen vanuit de Aw

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben ten aanzien van de financiële continuïteit geen opmerkingen gemaakt die leiden tot nader onderzoek dan wel interventies bij Actium.

Actium heeft voor wat betreft de hoogte van de bedrijfslasten jaarlijks een B in de visitatieperiode, met uitzondering van 2017. In dat jaar scoorde Actium een A. De bedrijfslasten liggen in 2019 met € 796 per verhuureenheid net iets boven het landelijk gemiddelde van € 785.

4 Governance van maatschappelijk presteren



4.1 Inleiding

Het vierde perspectief van waaruit het presteren van Actium wordt beoordeeld is 'Governance van maatschappelijk presteren'. De visitatiecommissie beoordeelt drie onderdelen:

- Strategievorming en sturing op prestaties;
- Intern toezicht;
- Externe legitimatie en verantwoording.

4.2 Beoordeling door visitatiecommissie

De onderstaande tabel geeft de beoordeling vanuit het perspectief 'Governance van maatschappelijk presteren' weer. In de volgende paragrafen wordt een toelichting gegeven op de beoordeling.

Tabel 2 Governance van maatschappelijk presteren

Perspectief		Gemiddeld cijfer	Weging	Eindcijfer	
Perspectief 4: Governance van maatschappelijke presteren					
Strategievorming en prestatiesturing	Strategievorming	8,0	7,5	33%	7,8
	Prestatiesturing	7,0			
Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen		8,0	8,0	33%	
Externe legitimatie en openbare verantwoording	Externe legitimatie	8,0	8,0	33%	
	Openbare verantwoording	8,0			

4.3 Strategievorming en prestatiesturing

De visitatiecommissie beoordeelt de strategievorming van de corporatie als organisatie met een maatschappelijke functie en positie in het lokale netwerk (plan) en kwaliteit en de resultaten van het proces van prestatiesturing (check en act).

4.3.1 Strategievorming

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie een actuele langetermijnvisie op haar eigen positie en toekomstig functioneren voor het realiseren van maatschappelijke prestaties heeft en deze zodanig vastgelegd en vertaald is naar doelen en activiteiten dat deze te monitoren zijn. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de heldere doorvertaling van haar ambities en strategie, middels programma's, naar concrete doelstellingen en activiteiten. Daarnaast is de strategie verankerd in de organisatie. De strategie wordt zichtbaar actief gehanteerd in de praktijk.

Actium heeft haar visie en ambities uitgewerkt in ondernemingsplannen

In de strategische ondernemingsplannen heeft Actium een visie op de eigen positie, missie, en gewenste toekomstige richting voor functioneren uitgewerkt. In de visitatieperiode die de jaren 2016 tot en met 2019 beslaat waren er twee ondernemingsplannen van kracht. In de eerste periode was het [Strategisch ondernemingsplan 2013-2017: met minder meer toekomst](#), van kracht. In het ondernemingsplan is opgenomen wat Actium in die jaren wilde doen en hoe men dit wilde gaan doen. Vervolgens heeft Actium in 2017 gewerkt aan de herijking van de strategie, hetgeen resulteerde in de [Strategische koers 2018-2021: wij zijn Actium en dit is onze koers](#).

Er is een duidelijke ontwikkeling waarneembaar in de uitwerking van de tijdens de visitatieperiode geformuleerde strategieën. Het ondernemingsplan voor de periode 2013 tot en met 2017 heeft meer de vorm van een 'road map', waarin de ambities worden doorvertaald naar concrete doelstellingen. De strategische koers 2018-2021 is meer richtinggevend dan concreet uitgewerkt, hetgeen tevens wordt weerspiegeld in de formulering van de missies. Aan de hand van programma's wordt vervolgens concreet invulling gegeven aan de pijlers uit de koers.

Actium heeft de geformuleerde visie helder verantwoord

De visitatiecommissie constateert dat de onderwerpen in de ondernemingsdocumenten goed aansluiten bij de lokale opgaven, de context en het netwerk. In de ondernemingsplannen worden zowel de ontwikkelingen als de doorvertaling naar de eigen mogelijkheden en het functioneren van de corporatie toegelicht. Daarnaast zijn bij het opstellen van de strategische koers ook interne en externe belanghebbenden op uiteenlopende wijzen betrokken. Zowel om input op te halen, als om over de thema's en de rol van Actium hierin te discussiëren. Actium heeft bijvoorbeeld een themabijeenkomst georganiseerd over 'wonen, welzijn en zorg', waarbij zowel zorg- en welzijnsorganisaties, gemeenten, het huurdersplatform, de RvC en het MT aanwezig waren. In deze bijeenkomst gaven externe experts hun kijk op het vraagstuk ter inspiratie, waarna de dialoog is aangegaan over de lokale ontwikkelingen en de samenwerking. Actium heeft op andere onderwerpen, zoals duurzaamheid en innovatie, eveneens themabijeenkomsten met belanghebbenden georganiseerd.

Actium heeft de visie op een heldere manier doorvertaald

In het ondernemingsplan 2013-2017 is de visie stapsgewijs op een heldere manier doorvertaald naar concrete doelen en activiteiten. De concrete uitwerking van de koers 2018-2021 vindt plaats in de afdelingsplannen, vertaald in de jaarplannen. In de jaarplannen zijn de activiteitenoverzichten, het financieel beleid en de begroting opgenomen voor het betreffende jaar. Het jaarplan is gestructureerd aan de hand van de opbouw uit de Strategische koers 2018-2021, waardoor de koppeling expliciet wordt gemaakt. Daarnaast wordt bij iedere activiteit -aan de hand van iconen- aangegeven aan welk strategisch onderwerp de activiteit bijdraagt. De uitwerking van de programma's is tevens in de jaarplannen opgenomen.

Verder zijn de activiteiten op een dergelijke wijze geformuleerd dat ze meetbaar zijn. In het strategisch ondernemingsplan 2013-2017 is specifiek geduid wie verantwoordelijk is voor de uitvoering en welke planning wordt beoogd. Vanaf 2018 is in de Actium-brede jaarplannen niet meer opgenomen wie er verantwoordelijk is voor de uitvoering van de verschillende activiteiten, en wat de planning in het betreffende jaar zal zijn. Deze elementen zijn wel nader uitgewerkt en afgestemd in gedetailleerdere afdelingsjaarplannen.

Daarnaast werkt Actium vanaf 2018 bovenop de activiteiten met meerjarenprogramma's, om de uitvoering van de strategische koers nog concreter invulling te geven. Er zijn programma's geformuleerd op de volgende drie onderwerpen: 'wonen, welzijn en zorg', 'duurzaam Actium' en 'vernieuwend Actium'. Ieder programma kent een hoofddoel met enkele verbeterdoelstellingen (zie

onderstaand voorbeeld). De verbeterdoelstellingen zijn per programma uitgewerkt in concrete en meetbare doelstellingen en activiteiten, die worden uitgevoerd onder programmaregisieurs.

Voorbeeld programmadoelen Wonen, Welzijn en zorg:

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

Actium hanteert en actualiseert de strategie actief

De visitatiecommissie constateert dat de strategiedocumenten van Actium in praktijk actief worden gehanteerd, hetgeen onder meer plaatsvindt door de toegepaste structuur en de verankering van de koers en bijbehorende doelstellingen in de verschillende lagen van de organisatie. De koers wordt bijvoorbeeld jaarlijks doorvertaald in een kaderbrief, waarna er afdelingsplannen worden geformuleerd die gezamenlijk leiden tot het Actium jaarplan. Ook wordt bij besluiten altijd aangegeven op welke wijze het besluit aansluit bij de koers. Daarnaast zijn de onderwerpen uit de koers terug te vinden in de overeenkomsten en de overleggen met belanghebbenden, bijvoorbeeld in de lokale prestatieafspraken.

Verder is de strategie in de periode van 2016 tot en met 2019 door Actium herijkt en waar nodig geactualiseerd. In de jaarplannen wordt eveneens ingegaan op (externe) ontwikkelingen die mogelijk invloed hebben de op doelstellingen en jaarplannen, waardoor deze ook aansluiten bij de actualiteiten en ontwikkelingen.

4.3.2 Sturing op prestaties

7,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie periodiek en systematisch de vorderingen van de voorgenomen maatschappelijke prestaties volgt en indien zij afwijkingen heeft geconstateerd bijstuurt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de volgbare monitoring die is verweven in de reguliere processen en periodieke rapportages. Daarnaast wordt de monitoring ook actief gehanteerd en wordt bijgestuurd indien nodig. Dit wordt gefaciliteerd doordat de monitoring en strategie in de organisatie op afdelingsniveau geborgd is.

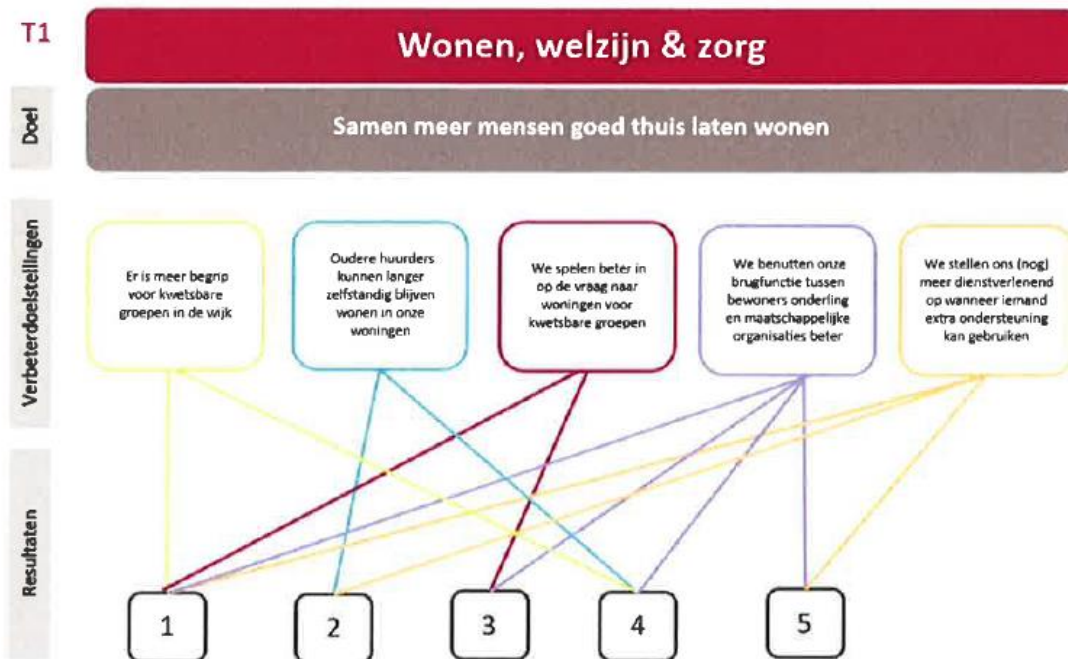
Actium monitort de voortgang van de prestaties via periodieke rapportages en wensportefeuilles

De monitoring van de visie en de jaarplannen vindt plaats op afdelingsniveau, en is samengebracht in de tertiaalrapportages. In de tertiaalrapportages komen de activiteiten als opgenomen in de jaarplannen terug, waarbij wordt aangegeven wat de stand van zaken is. Hierbij wordt gebruik gemaakt van verschillende kleuren: groen als er wordt voldaan, oranje als het nog in ontwikkeling/werking is, en rood als er nog niet wordt voldaan of men achter loopt. Op deze wijze is de voortgang goed te monitoren.

De visitatiecommissie merkt op, dat het zou bijdragen aan de inzichtelijkheid als er ook één overzicht in de vorm van een dashboard opgenomen zou zijn, zodat in één oogopslag duidelijk wordt hoe de voortgang er over het algemeen voor staat op alle thema's. Momenteel is het voortgangsoverzicht alleen per thema opgenomen.

Actium monitort tevens de voortgang van de drie meerjarenprogramma's zorgvuldig op programmaniveau. In de tertiaalrapportages wordt de voortgang helder weergegeven, door de (verbeter)doelstellingen te koppelen aan uitgevoerde activiteiten (zie bijvoorbeeld Figuur 5). Op deze manier wordt het voor de hele organisatie inzichtelijk wat er is ondernomen om de doelstellingen in te vullen. Daarnaast wordt er in tekst nader toegelicht wat de stand van zaken is met betrekking tot het programma. Op programmaniveau is de monitoring meer gedetailleerd en uitgesplitst, om ook echt te kunnen sturen.

Figuur 5 Monitoring programma Wonen, welzijn & zorg



Toelichting op de activiteiten

- 1 We hielden werksessie met zorgpartijen, Actium en de gemeente, waarbij we samen een klantreis doorliepen van uitstroom van beschermd wonen naar zelfstandig wonen. Dit heeft bij alle partijen tot meer begrip geleid.
- 2 We zijn gestart met het aanbieden van een Langer Zelfstandig thuis assortiment.
- 3 We stelden met GGZ een samenwerkingsovereenkomst op ter voorbereiding op de realisatie van een tussenvorm van wonen en zorg.
- 4 We hebben samen met zorgorganisaties, gemeente en welzijn de wijk Noorderpark aangemeld voor het Innovatieprogramma Langer Thuis van Platform31.
- 5 We schaalden de inzet van de Voorzieningswijzer op van alleen Assen naar alle gemeenten, m.u.v. de gemeente Midden-Drenthe.

Bron: Tertiaalrapportage Actium T1 2019.

Actium monitort daarnaast haar vastgoedvoorraad op verschillende onderdelen als omvang, betaalbaarheid, duurzaamheid en langer zelfstandig thuis wonen. Deze monitoring vindt plaats vanuit de portefeuillestrategie, aan de hand van wensportefeuilles. Deze monitoring vormt eveneens als onderlegger en input voor de monitoring van de voortgang op de koersthema's en de programma's, tevens in relatie tot begrotingen.

In het jaarverslag wordt daarnaast beknopt ingegaan op de prestaties van Actium in relatie tot de doelen in de strategieën. Door monitoring en verantwoording middels deze structuur zijn de prestaties volgbaar voor de organisatie en de RvC, maar ook voor externe belanghebbenden (zie ook externe verantwoording).

Verder komt de monitoring van de prestatieafspraken niet expliciet terug in de tertiaalrapportages of het jaarverslag. Wel is het zo, dat er verschillende opgaven en doelstellingen uit de jaarplannen wel terugkomen in de prestatieafspraken. Op deze manier is ook deze monitoring deels geborgd. Ten behoeve van de volgbaarheid, geeft de visitatiecommissie wel ter overweging mee, ook de monitoring van de prestatieafspraken mee te nemen in de tertiaalrapportages en/of het jaarverslag, al is het maar op hoofdlijnen.

Actium hanteert op een actieve wijze het monitoringssysteem en stuurt indien nodig bij

De visitatiecommissie stelt vast dat Actium de monitoringssystemen actief hanteert. De rapportages worden intern gebruikt om de doelstellingen in te vullen. De stand van zaken wordt tevens met de RvC besproken. Zoals gezegd, ligt de verantwoordelijkheid van het uitvoeren van het ondernemingsplan en de onderliggende programma's bij de verschillende afdelingen binnen Actium. De monitoring en rapportage is eveneens op afdelingsniveau belegd, waardoor het actief hanteren hiervan en een tijdige bijsturing geborgd. De visitatiecommissie constateert dat dit op een goede manier is verweven in de organisatie.

Een ander voorbeeld van een monitoringssysteem zijn de QuickScans die Actium uitvoerde voor haar zorgvastgoedportefeuille. Met de QuickScans bracht Actium de risico's van het zorgvastgoed in beeld. De QuickScans worden waar nodig geactualiseerd, en de verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de werkgroep zorgstrategie. Hiermee is de monitoring op risico's van dit type vastgoed op een heldere en logische manier geborgd binnen de organisatie, en wordt deze ook actief gehanteerd in de strategievorming op dit vlak.

Actium heeft op basis van de monitoring de afgelopen jaren op verschillende vlakken bijgestuurd.

- Een voorbeeld is een toename in het aantal bijzondere toewijzingen, onder andere woningen voor Focus, Ceresstaete, studentenhuisvesting, tweede kans woningen, Phusis, GGZ, zorgwoningen en bemiddelingen vanwege bijzondere overlast. Als gevolg van de afname in het aantal mutaties en de toename in bijzondere bemiddelingen komt de afspraak om maximaal 20% via bemiddeling toe te wijzen onder druk te staan. Daarnaast zorgt de gewijzigde wetgeving voor toename van uitstroom vanuit intramurale zorg. Deze ontwikkeling vraagt een gezamenlijke visie met samenwerkende zorgpartijen en collega-corporaties in de regio. Actium heeft het initiatief genomen om het hier met betrokken partijen over te hebben.
- Een tweede voorbeeld is de achterstand in het verduurzamen van woningen. Vanwege de ontstane achterstand en de contractuele afspraken die zijn gemaakt heeft Actium gesproken met de directie van de ketenpartner, waarbij met name de lange doorlooptijd van afmelden, de ondersteuning (ICT) en het tijdig rapporteren over de voortgang van werkzaamheden zijn besproken. Daarnaast is het contract geëvalueerd, waaruit blijkt dat met name communicatie, tijd en kwaliteit van dienstverlening als onder de maat wordt ervaren. Op basis van evaluatie is volledig herstel bereikt.

4.4 Maatschappelijke oriëntatie raad van commissarissen

De visitatiecommissie beoordeelt hoe actief, zorgvuldig en transparant de raad van commissarissen (of raad van toezicht) vormgeeft aan zijn functie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in het lokale netwerk.

4.4.1 Maatschappelijke oriëntatie van de raad van commissarissen

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de RvC zich aantoonbaar bewust is van zijn maatschappelijke oriëntatie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en deze professioneel vorm geeft. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd, vanwege de gemeenschappelijke visie van de RvC op de maatschappelijke rol en de borging van de (ontwikkeling van de) maatschappelijke opgave in het toezicht. De RvC borgt haar maatschappelijke oriëntatie bovendien goed, door middel van interne en externe bijeenkomsten en trainingen over ontwikkelingen in relevante maatschappelijke opgaven. De raad is daarnaast goed op de hoogte van de maatschappelijke doelen en bewaakt de realisatie daarvan goed, waarbij ook duidelijk de gevolgen voor de huurders onderdeel zijn van de afwegingen.

De RvC heeft een gemeenschappelijke visie op de maatschappelijke oriëntatie

De raad van commissarissen heeft een visie op toezicht vastgelegd. De visie wordt gebruikt bij de introductie van nieuwe leden en functioneert als motief bij de kennismaking van nieuwe leden. In de toezichtvisie is vastgelegd dat het 'behalen van maatschappelijke resultaten voorop staat'. De raad hanteert de Strategische koers 2018-2021 en het jaarplan als toezichtkader. Iedere commissaris heeft daarin een eigen rol en levert een bijdrage vanuit een intrinsieke motivatie. De commissarissen merken daarbij op dat de rol van een commissaris zich in de laatste tien of vijftien jaar heeft verbreed en ontwikkeld. In iedere vergadering van de RvC wordt een onderwerp vanuit verschillende perspectieven besproken en in investeringsvoorstellen wordt aan de RvC het waarom van een bepaalde beleidskeuze toegelicht. Wat is de impact van de keuze of wat is het effect van de investering op de huurders?

In de zelfevaluatie (2018) wordt geconcludeerd dat 'de wijze waarop de raad functioneert zich kenmerkt door het goed en diepgaand doorvragen op thema's. Vanuit een positief kritische houding wordt vol ingezet op een goede discussie, zodat steeds goed ingezoomd wordt op alle relevante interne en externe onderwerpen met betrekking tot aspecten van een woningcorporatie en de toezichthoudende rol goed ingevuld kan worden'.

De RvC borgt de maatschappelijke opgaven in strategie en beleid

De RvC heeft nadrukkelijk aandacht voor de maatschappelijke opgaven voor Actium. De raad heeft bijvoorbeeld tijd besteed aan en aandacht gehad voor de thema's duurzaamheid, marktontwikkelingen en betaalbaarheid. Wat is de maatschappelijke opdracht voor Actium? Wat kan Actium bijdragen aan de opgave? Vanuit de landelijke en regionale opgaven wordt onderzocht in hoeverre een opgave relevant is voor Actium of voor het werkgebied.

De RvC constateert dat de taakopvatting van Actium zich daarbij ontwikkelt, hetgeen continu onderwerp van gesprek is in de organisatie. Voor de toekomst merkt de RvC op dat de (noodzakelijke) breedte van de taakopvatting op gespannen voet zal komen te staan met het bewaken van de continuïteit van de organisatie. Actium heeft immers ook te maken met financiële randvoorwaarden. Om de mogelijkheden en onmogelijkheden van de bredere taakopvatting van Actium zowel in de RvC als in de organisatie scherp te krijgen is er veel aandacht voor dit onderwerp geweest. Hierbij is ook externe ondersteuning gezocht, bijvoorbeeld in een bijeenkomst met een filosoof, waarin de opgaven en de taakopvatting zijn besproken zonder rekening te houden met de herziene Woningwet. Dit is later gerelateerd aan de strategische doelen, de financiële randvoorwaarden en de kaders van de Woningwet.

De RvC is vanuit de maatschappelijke rol tevens betrokken bij de ontwikkeling van het ondernemingsplan. De RvC heeft in de reguliere vergaderingen overleg gevoerd over het ondernemingsplan en heeft deelgenomen aan bijeenkomsten. De RvC is bijvoorbeeld betrokken bij een bijeenkomst met bestuurders van zorginstellingen en een bijeenkomst met belanghebbenden over duurzaamheid.

Naast de gesprekken over de maatschappelijke opgaven en de taakopvatting en de betrokkenheid bij de ontwikkeling van het ondernemingsplan is de RvC tevens meegenomen in het proces van de prestatieafspraken. In eerste instantie heeft de RvC de algemene uitgangspunten van de prestatieafspraken die gelden in alle gemeenten beschouwd. Vervolgens heeft de RvC de vastgelegde prestatieafspraken per gemeente gezien. In het eerste jaar van de prestatieafspraken zijn de huurderscommissarissen in gesprek met MEVM gegaan over het proces van de prestatieafspraken en de positie van de huurdersbelangenvereniging daarin.

De RvC neemt maatschappelijke opgaven duidelijk mee in haar toezicht

De commissarissen zijn van mening dat de informatievoorziening voor de RvC goed is. De informatie is volledig en vragen kunnen gesteld worden.

De RvC neemt bij het houden van het toezicht duidelijk de maatschappelijke ontwikkelingen en opgaven mee. Zo worden bijvoorbeeld investeringsvoorstellen vanuit verschillende perspectieven beoordeeld waarbij ook het maatschappelijke element ruim vertegenwoordigd is. De pijlers uit de Strategische koers 2018-2021 'Actium heeft oog voor ieder mens, is duurzaam en is vernieuwend' zijn bijvoorbeeld toetsingscriteria voor de RvC. De RvC geeft vervolgens verdieping aan deze pijlers door vragen te stellen als: welke keuzes maakt Actium met betrekking tot het verduurzamen van de woningvoorraad? In hoeverre worden de belangen van de huurders daarin geborgd? Is Actium daarin vernieuwend? De RvC geeft aan dat in de periodieke rapportage wordt gerapporteerd of aan deze uitgangspunten wordt voldaan.

Daarnaast wordt de RvC regelmatig geïnformeerd aan de hand van bijeenkomsten met medewerkers en maakt de RvC gebruik van zogenoemde incompany trainingen. In 2018 heeft bijvoorbeeld een training plaatsgevonden over het thema duurzaamheid en (bijbehorende) investeringsbeslissingen. Op deze wijze krijgt de RvC de mogelijkheid om investeringsbeslissingen te toetsen en te evalueren.

De RvC is zichtbaar in en toegankelijk voor de organisatie en het lokale netwerk

De RvC wordt bij vrijwel alle interne en externe bijeenkomsten betrokken. De RvC is daardoor op de hoogte van de ontwikkelingen en wordt inhoudelijk betrokken. Enerzijds kunnen commissarissen vanuit een eigen visie, mening of expertise een bijdrage leveren. Anderzijds kunnen commissarissen informatie ophalen. Als voorbeeld wordt genoemd dat de commissarissen als toehoorder aanwezig zijn geweest bij de door Actium georganiseerde masterclasses volkshuisvesting voor gemeenteraden. Opgemerkt wordt dat het waardevol is voor de RvC om van daaruit te horen hoe belanghebbenden tegen Actium aankijken en hoe medewerkers van Actium reageren in de richting van de belanghebbenden. Daarnaast overlegt de raad periodiek met de MEVM en de ondernemingsraad. De betreffende werkwijze zorgt er bijvoorbeeld voor dat de RvC weloverwogen goedkeuring kan geven aan investeringsvoorstellen. De overleggen met de MEVM en de ondernemingsraad worden als goed, open en constructief ervaren.

Om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen in het werkgebied en de projecten van Actium onderneemt de RvC jaarlijks 'een rondje langs de velden', waarbij wijken, buurten en projecten worden bezocht. De RvC bezoekt daarbij met name projecten 'waarbij het schuurt'. Als voorbeeld wordt het project Haerenkwartier in Oosterwolde genoemd, waarbij is gesproken met de

klankbordgroep over gasloos wonen, de rol en de invloed van de klankbordgroep, de sloop van de woningen, de rol van Actium en de inrichting van de woonomgeving.

Andere bronnen van informatie voor de RvC zijn de bijeenkomsten en publicaties van Aedes en de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en het landelijke, het regionale en het lokale nieuws.

4.5 Externe legitimatie en openbare verantwoording

De visitatiecommissie beoordeelt de wijze waarop de corporatie belanghebbenden betreft bij beleidsvorming en voert met hen een dialoog over de uitvoering van het beleid (externe legitimering). Daarnaast beoordeelt de visitatiecommissie de wijze waarop de corporatie inzicht geeft in de realisatie van de beleidsdoelstellingen en hierover communiceert met relevante belanghebbenden.

4.5.1 Externe legitimatie

8,0 In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de corporatie zich maatschappelijk verantwoordt en beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden mogelijk maakt. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de heldere visie op het bredere belanghebbendenveld, de mate waarin Actium actief belanghebbenden op een passende wijze betreft en hierbij ook actief terugkoppelt, passend bij de situatie. Noemenswaardig is dat Actium hierbij niet alleen een betrokken en verbindende rol vervult ten behoeve van haar eigen beleid, maar dit ook inzet in lokale netwerken rondom maatschappelijke opgaven.

Actium heeft een heldere visie op het belanghebbendenveld

De visitatiecommissie constateert dat Actium een heldere visie heeft op het belanghebbendenmanagement. De visie is vastgelegd en verantwoordt hoe hier invulling aan is of wordt gegeven. In de jaarverslagen gaat Actium uitgebreid in op de participatie van haar belanghebbenden. Hierin wordt duidelijk dat de huurders, gemeenten en verschillende maatschappelijke partners als belangrijkste belanghebbenden worden gezien. Voor iedere belanghebbendengroep wordt het belang van de betrokkenheid geduïd en wordt toegelicht op welke manier de betrokkenheid vorm en invulling heeft gekregen, zowel procesmatig als inhoudelijk.

Actium betreft de belanghebbenden op actieve en passende wijze

De visitatiecommissie constateert dat Actium in de visitatieperiode de belanghebbenden op een actieve en passende wijze heeft betrokken bij zowel beleid als in de uitvoering.

De huurders van Actium worden via verschillende kanalen veelvuldig betrokken. Dit gebeurt onder meer via het huurdersplatform MEVM, die Actium gevraagd en ongevraagd adviseert over beleidskeuzes, zowel in formele vergaderingen als via informele contactmomenten. Tevens houdt de MEVM ook kantoor in het gebouw van Actium. Daarnaast heeft Actium regelmatig contact met circa 30 bewonersorganisaties in haar werkgebied. Projectgericht worden er ook klankbordgroepen met bewoners ingesteld, bijvoorbeeld bij groot onderhoud of renovatie. Een voorbeeld van een uitgebreid traject hierin is de participatie in het Haerenkwartier.

Actium heeft daarnaast in de visitatieperiode een nieuwe methode voor het meten van klanttevredenheid ingezet, om een beter beeld te krijgen hoe huurders de dienstverlening ervaren

en beleven, en hoe de kwaliteit van de dienstverlening te verhogen is. Naast een nieuw meetinstrument, heeft Actium ook organisatieontwikkeling ingezet ten bevordering van de dienstverleningskwaliteit. Dit resulteerde in verbeterde cijfers in de metingen.

Verder heeft Actium vanaf 2017 ook ingezet op participatie van een bredere groep huurders door tijdelijke adviesgroepen in te stellen rondom een specifiek onderwerp. Zo is er in 2018 een adviesgroep rondom woonwagenvestiging ingesteld. Ook worden online-tools ingezet, waarmee alle huurders de kans hebben hun input te leveren op verschillende polls en panels.

Met de gemeenten in het werkgebied heeft Actium zowel op bestuurlijk niveau als op ambtelijk-/uitvoeringsniveau regelmatig contact rondom het opstellen en uitvoeren van de prestatieafspraken en rondom andere lopende zaken die spelen. Actium geeft ook regelmatig een toelichting bij diverse gemeenteraden in haar werkgebied, bijvoorbeeld jaarlijks in Midden-Drenthe. Daarnaast organiseerde Actium in 2018 Masterclasses Volkshuisvesting voor de nieuwe gemeenteraadsleden, zowel ter kennismaking als ter introductie rondom de kaders en mogelijkheden in de volkshuisvesting.

Verder zijn er met de maatschappelijke partners op zowel bestuurlijk als uitvoeringsniveau regelmatig overleggen, zowel op casus- als beleidsniveau. Op beleidsniveau wordt er bijvoorbeeld gesproken over beleid en een aanpak rondom langer zelfstandig thuis wonen in het kader van het actieprogramma 'Weer thuis'. Op basis van gesprekken met belanghebbenden blijkt ook dat Actium meer dan eens in dergelijke brede netwerkoverleggen ook een actieve bijdrage en verbindende rol vervult.

Actium koppelt op passende wijze terug

De visitatiecommissie constateert dat de terugkoppeling van betrokkenheid eveneens op een passende en logische wijze geborgd. Actium maakt gebruik van verschillende vormen van terugkoppeling bij betrokkenheid van belanghebbenden. Voorbeelden hiervan zijn schriftelijke verslagen (formeel), visuele verslagen (praatplaten) en infographics. Daarnaast blijkt uit de gesprekken met belanghebbenden dat terugkoppeling ook veel via het (informele) contactmomenten gebeurt.

De RvC van Actium in contact met belanghebbenden

De RvC heeft eveneens contact met belanghebbenden van Actium. De RvC heeft bijvoorbeeld jaarlijks overleg met de ondernemingsraad en de MEVM. Daarnaast hebben de leden van de RvC de Masterclasses Volkshuisvesting voor gemeenteraadsleden bijgewoond.

4.5.2 Openbare verantwoording

8,0

In methodiek 6.0 voldoet de corporatie aan het ijkpunt voor een 6 als de gerealiseerde prestaties staan vermeld in een openbare publicatie, waarbij ook belangrijke afwijkingen worden toegelicht. De visitatiecommissie stelt vast dat wordt voldaan aan het ijkpunt voor een 6. De visitatiecommissie acht een hogere waardering gerechtvaardigd vanwege de wijze waarop Actium haar publicaties afstemt op de doelgroep. Actium zet voor haar openbare verantwoording diverse toepassingen in, zoals formele rapportages en meer informele infographics, filmpjes en webapplicaties. De samenhang tussen de opgave en de prestatie zou nog explicieter gemaakt mogen worden in de publicaties.

De openbare publicaties van Actium zijn transparant en goed afgestemd op de doelgroep

De visitatiecommissie stelt vast dat de openbare publicaties van Actium transparant en goed leesbaar zijn. Actium zet zich duidelijk in om de publicaties aan te passen aan de doelgroep, zowel in meer officiële publicaties, zoals het jaarverslag en het ondernemingsplan, als in andere publicaties zoals nieuwsberichten. Actium maakt bijvoorbeeld gebruik van icoontjes, infographics om de informatie op een heldere en begrijpelijke manier te verwoorden. Daarnaast maakt Actium publieksversies van enkele officiële publicaties. Actium heeft bijvoorbeeld van het jaarverslag 2018 een samenvattingspublicatie gemaakt, in de vorm van een infographic.

Een ander voorbeeld is dat van beide ondernemingsplannen een publieksversie gemaakt is, die Actium actief heeft gedeeld. Het eerste ondernemingsplan is in de vorm van een klein boekje gepresenteerd en de geactualiseerde strategische koers in de vorm van een magazine (zie Figuur 6 Indruk publieksversie strategische koers 2018-2021). Hierdoor wordt de strategie ook makkelijk toegankelijk en zichtbaar voor de buitenwereld.



Figuur 6 Indruk publieksversie strategische koers 2018-2021

Het is de visitatiecommissie opgevallen dat Actium zich inzet om de publicaties aanspreekbaar en persoonlijk te maken, door onder meer namen en foto's van medewerkers en huurders in de publicaties te gebruiken (zie Figuur 6 Indruk publieksversie strategische koers 2018-2021). Op deze wijze krijgt bijvoorbeeld beleid een gezicht voor externen. De visitatiecommissie vindt dit een goede manier om de beleidsinformatie toegankelijker en aansprekender te maken voor belanghebbenden.

Actium maakt gebruik van verschillende toepassingen in het kader van openbare verantwoording

Voor het toegankelijk maken van haar openbare verantwoording zet Actium verschillende vormen en toepassingen in. Zo publiceert Actium meer officiële documentatie, zoals het jaarverslag en het ondernemingsplan, op haar website. Het jaarverslag wordt op de website op een mooie en toegankelijke wijze weergegeven, door gebruik te maken van een aparte website-publicatie. Ook het jaarplan is via een aparte website-applicatie⁴ op een heldere manier gepresenteerd, en op deze wijze toegankelijk.

⁴ Zie: <https://hetjaarvanactium.nl/jaarplan2018/>

Ook vindt er op meer informele wijze verantwoording van de prestaties plaats, bijvoorbeeld door gebruik te maken van LinkedIn, Facebook en Twitter en van nieuwsberichten op de website. Ook publiceert Actium tweemaal per jaar een Woonmagazine 'Over de vloer' voor huurders en andere belanghebbenden. In het Woonmagazine zijn zowel nieuwsberichten, informatieve berichten en interviews of beschouwingen met huurders of belanghebbenden opgenomen.

Verder is het noemenswaardig dat Actium in het kader van openbare verantwoording en externe legitimatie ook gebruik maakt van YouTube-video's. Zo worden vacatures ondersteund door video's, en worden er ook huishoudelijke onderhoudstips gegeven in de videoreeks ACTIUM TIPT. Op deze wijze zet Actium zich duidelijk in, om een breed publiek aan te spreken en te bereiken.

De samenhang tussen voorgenomen en gerealiseerde prestaties van Actium is zichtbaar gemaakt
In de officiële verantwoordingsdocumentatie wordt de koppeling tussen de opgaven en voorgenomen prestaties en de daadwerkelijke prestaties goed en helder toegelicht, zoals ook eerder toegelicht onder [sturing op prestaties](#). Door de structuur en verwoording, wordt de koppeling helder. Daarnaast worden ook eventuele afwijkingen beknopt toegelicht.

In de nieuwsberichten op de website en in het Woonmagazine wordt de samenhang tussen de voorgenomen en gerealiseerde prestatie nog niet expliciet zichtbaar gemaakt. Daarnaast is er ook een beperkte koppeling zichtbaar tussen de prestatie en de (brede) maatschappelijke opgave. In een van de meest recente berichten heeft Actium dit op een mooie manier verwoord, zie hieronder, maar in veel andere publicaties wordt deze koppeling niet gelegd.

Voorbeeld heldere koppeling tussen opgave en prestatie⁵: *De zorgvraag neemt toe en er zijn steeds meer ouderen met een complexe zorgvraag. Noorderboog en Actium hebben samen gekeken wat ervoor nodig is om woonzorgcentrum 't Vonder toekomstbestendig te maken. Het uitgangspunt is dat 't Vonder met haar voorzieningen in Ruinerwold blijft. Er ligt nu een plan voor de verbouwing.*

⁵ Nieuwsbericht website Actium: Woonzorgcentrum 't Vonder Ruinerwold wordt verbouwd.
<https://www.actiumwonen.nl/actueel/woonzorgcentrum-t-vonder-ruinerwold-wordt-verbouwd/>

Deel 3: Bijlagen

Bijlage 1: Position Paper



POSITION PAPER

VISITATIE 2015 -2019

Voor u ligt de Position Paper van Actium, onderdeel van onze visitatie 2015-2019. We nemen u graag mee in onze organisatie en de dynamische, soms complexe wereld waarin we ons bewegen. In wie we zijn, waar we voor staan en welke koers we voor ogen hebben. En wat we deden in de afgelopen jaren om onze maatschappelijke bijdrage te leveren.

Wij zijn Actium

Een woningcorporatie in Drenthe en een stukje van Friesland. We zorgen ervoor dat rond de 16.000 huishoudens een thuis hebben. Dat doen we voor diegenen die net dat extra steuntje in de rug nodig hebben, omdat de portemonnee daarom vraagt of omdat extra zorg nodig is. We doen dat samen met onze huurders en samenwerkingspartners, om zo tot de beste resultaten te komen. We werken in acht gemeenten: Assen, Midden-Drenthe, De Wolden, Noordenveld, Westerveld, Hoogeveen, Meppel en Ooststellingwerf.

Visitatie 2011-2014, een terugblik

We kijken tevreden en met trots terug op de vorige visitatie. De commissie oordeelde toen dat de meest kenmerkende eigenschap van Actium 'balans' is. Balans tussen het denken en het doen. Tussen het waarmaken van volkshuisvestelijke ambities en een gezonde financiële basis. Tussen efficiëntie en klantgerichtheid. Een groot compliment. De commissie concludeerde dat onze dynamiek tijdens deze periode veranderde van 'nee, tenzij' naar 'ja, mits'. Deze trend hebben wij in de afgelopen jaren doorgezet en versterkt.

We kregen ook een aantal mooie aanbevelingen mee van de commissie, dit waren:

- concreetiseer de externe versie van het ondernemingsplan;
- draag zorg voor meer uniforme prestatieovereenkomsten;
- onderbouw de parameters en bufferruimte;
- creëer een meer expliciete beleidsbeïnvloeding door belanghebbenden;
- concreetiseer de zorgstrategie.

Van ondernemingsplan naar strategische koers

Tijdens de vorige visitatie speelde de implementatie van de Woningwet volop. De sector had nog maar net de parlementaire enquête achter de rug. Deze leidde tot een verscherpt toezicht en een versmalling van onze taakopvatting. Ons ondernemingsplan uit deze periode bestond vooral uit een gezonde en noodzakelijke mix van volkshuisvestelijke en (harde) bedrijfseconomische doelen.

De afgelopen jaren zagen we dat de maatschappelijke en politieke context complex en veranderlijk is, onze opgave is daardoor lastig te voorspellen. Daarom hebben we twee jaar geleden bewust de overstap gemaakt van een strak gepland ondernemingsplan naar een strategische koers. Om aan onze maatschappelijke opgaven en ambities te voldoen, sluiten we aan bij recente maatschappelijke en technologische ontwikkelingen en scherpen onze opgave onderweg aan. We sturen minder op vooraf gestelde meerjarige (harde) doelen en nog meer dan voorheen op de 'bedoeling' van ons werk. De koers is daarbij dé leidraad voor ons denken en doen. Ons kompas, dat richting geeft aan de keuzes die we maken en aan onze activiteiten.

ONZE MISSIE:

**EEN THUIS VOOR ONZE HUURDERS,
NU EN IN DE TOEKOMST!**



Onze koers

Samenwerken is voor ons het meest kenmerkende aan de tijd waarin we nu werken. Samenwerken in netwerken, in ketens, in gelijkwaardigheid en steeds vaker over de grenzen van traditionele sectoren heen. Altijd samen en in verbinding met onze huurders en partners.

Onze koers bepaalden we dan ook samen met onze belanghouders. In meerdere bijeenkomsten lieten we ons op vernieuwende manieren inspireren en beïnvloeden door medewerkers, huurders, gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties. Samen verdiepten we ons in actuele thema's, zoals wonen met zorg, langer zelfstandig thuis wonen, duurzaamheid en innovatie. Op basis van deze waardevolle interactie kozen we gezamenlijk koers. Een strategische koers, met drie belangrijke pijlers:



Van bedoeling naar concrete uitvoering

Jaarlijks beschrijven we of, en zo ja waar, herijking van de strategische koers gewenst is en wat extra of specifieke aandacht vraagt. Dit bepalen we onder meer op basis van een omgevings- en organisatieanalyse.

Deze herijking leggen we vast in onze 'kaderbrief'. De afgelopen twee jaar bestendigden we de koers. In het Actium-jaarplan

1

WE HEBBEN OOG VOOR IEDER MENS

Iedere huurder is uniek en heeft zijn eigen behoeften. We hebben daarom oog voor het individu. Huurders weten zelf het beste wat ze nodig hebben om van hun huis een thuis te maken. We luisteren daarom goed, en geven ruimte en verantwoordelijkheid om zaken zelf te regelen. We baseren deze ambitie op de maatschappelijke trends die we zien, zoals het langer zelfstandig thuis wonen, de uitstroom uit beschermd wonen en de instroom en integratie van statushouders.

2

WE ZIJN VERNIEUWEND

De wereld om ons heen verandert in hoog tempo en als wij een bijdrage willen leveren, moeten wij ons permanent ontwikkelen. We hebben het lef om anders te denken én anders te doen. Door de wereld van onze huurders centraal te stellen en niet te denken vanuit regels en procedures komen we los van gebaande paden. We hebben daadkracht en pakken de ruimte om nieuwe inzichten en ideeën ook daadwerkelijk in de praktijk te brengen. Dit doen we doelgericht en kostenbewust.

3

WE GAAN VOOR DUURZAAM

We zijn milieubewust en toekomstgericht. We leven op een mooie planeet, waar we zuinig op willen zijn. Voor onszelf en voor volgende generaties. We voelen hierin een brede verantwoordelijkheid. Duurzaam betekent voor ons ook toekomstbestendig zijn. De behoeften en wensen van toekomstige huurders kunnen anders zijn dan die van de huidige. Hier spelen we tijdig op in.



beschrijven we de concrete activiteiten, die zorgen dat we onze strategische doelen realiseren. Voor de opgaven die niet in één jaar te realiseren zijn, kennen we meerjarenprogramma's. Binnen deze programma's - gekoppeld aan de drie pijlers uit de koers - voeren we ambities en doelen concreet en samenhangend uit.

Waar staan we nu op een aantal belangrijke thema's

Tripartiet overleg

In de lokale driehoek gemeente, huurdersorganisatie en Actium, voeren we constructief en gelijkwaardig tripartiet overleg om te komen tot en het uitvoeren van de prestatieafspraken. Daarin zijn we met elkaar gegroeid in de afgelopen jaren. In al onze gemeenten zijn de prestatieafspraken de basis voor onze inzet. Onze huurdersorganisatie vervult bij de totstandkoming met verve haar rol. In de meeste gemeenten baseren we onze jaarlijkse prestatieafspraken op meerjarige raamwerkafspraken. Dit werkt naar tevredenheid van alle betrokken partijen.

Huisvesting van doelgroepen

Het huisvesten van onze huurders, de legitimatie van ons bestaan, verloopt goed.

In de afgelopen jaren liep de gemiddelde wachttijd wel op. Dit kwam mede door gebrek aan beschikbare locaties in steden als Assen en Meppel. Ook de gestegen bouwkosten en hogere heffingen, zoals de verhuurdersheffing, beperkten onze investeringscapaciteit. Deze factoren zorgden voor een afname van het aantal nieuwe woningen. Ook onze grootschalige herstructurering in Assen zorgde voor een toename van de wachttijd, aangezien we moesten slopen voordat we nieuw konden bouwen.

Tegelijkertijd zagen we een flinke toename van woningzoekenden die vanuit beschermd wonen een zelfstandige plek op de woningmarkt zochten. Dit zorgde voor toenemende druk op delen van ons woningbezit. Niet alleen qua vraag, maar ook maatschappelijk. Het prettig laten samenleven van mensen met verschillende leefstijlen vraagt steeds meer aandacht van ons, in samenwerking met zorg- en welzijnspartners.

Visie op wonen en zorg

Waar we ons een aantal jaren geleden nog vooral richtten op het intramuraal zorgvastgoed, zagen we een grote toename van onze betrokkenheid bij wonen met zorg in de reguliere woningvoorraad. Dit komt door de hiervoor genoemde uitstroom uit beschermd wonen, maar ook door het landelijk beleid om langer zelfstandig thuis te wonen. Hierdoor is er sprake van een veel meer versnipperd, extramuraal en ambulant zorglandschap.

Onze zorgstrategie focuste zich eerst vooral op intramuraal vastgoed, net als ons risicomanagement. In 2019 kozen we voor een zorgvisie, waarin we voor onszelf een bredere taakopvatting zien en onszelf positioneren ten opzichte van alle soorten van wonen en zorg.

Betaalbaarheid

Betaalbaar wonen is nog steeds een van onze speerpunten. We waren erg blij dat in vier jaar tijd het betalingsrisico van onze huurders aanzienlijk afnam. Dat bleek in 2018 uit de herhaling van een in 2014 uitgevoerd onderzoek naar de betaalbaarheid van het wonen.

Ons streefhuurbeleid baseren we uiteraard op wet- en regelgeving, zoals passend toewijzen en houdt rekening met huurtoeslaggrenzen. Daarnaast pasten we ons streefhuurbeleid aan. Het richt zich nu op een groter aandeel goedkopere woningen in deelmarkten waar de inkomens verhoudingsgewijs lager zijn.



Onze jaarlijkse huurverhoging is zeer gematigd. Al enige jaren voeren we in Drenthe de laagste huurverhoging van het land door. Daar zijn we trots op. Ook onze energetische doelstellingen realiseerden we de afgelopen jaren zonder huurverhoging. Zo komen de besparingen op energiekosten in de portemonnee van onze huurders terecht en werken we ook op deze manier aan betaalbaar wonen.

We doen veel aan preventie om betalingsproblemen te voorkomen. Als een van de eerste corporaties startten we met de VoorzieningsWijzer, waarbij huurders geholpen worden geld te besparen door het optimaal benutten van beschikbare voorzieningen en toeslagen. Onze aanpak werkt, het aantal ontruimingen op basis van huurschuld nam in vijf jaar af van 48 naar vijf per jaar.

Duurzaamheid als kerntaak

Naast onze volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid als het gaat om betaalbaarheid en beschikbaarheid, vinden we dat duurzaamheid net zo vanzelfsprekend tot onze kerntaak behoort. We zijn er voor de huurders van vandaag én morgen.

De afgelopen jaren bereikten we een woningvoorraad met gemiddeld label B (een jaar eerder dan voorzien), bouwden we onze eerste NOM-ready en passieve woningen en waren we een van de initiatiefnemers voor de innovatieve samenwerking Drenthe Woont Circulair. Omdat duurzaamheid een sterke gedragscomponent kent, investeerden we ook in duurzaam gedrag van onze huurders, samen met ons huurdersplatform, en medewerkers.

Verbeterde vastgoedsturing

De afgelopen jaren verbeterden we onze vastgoedsturing. Met meer kennis, betere data en versterkte interne samenwerking maakten we afgewogen keuzes ten aanzien van (des) investeringen in onze woningen. Zo werken we aan een woningvoorraad die optimaal bijdraagt aan onze volkshuisvestelijke doelen.

Onder invloed van een steeds veranderende context, zoals wet- en regelgeving, technieken, financiële ratio's en wensen van bewoners, moesten we de afgelopen jaren flexibel opereren. Onze ambitie om vaker de bestaande voorraad aan te passen bleek minder vaak haalbaar, door het gewenste niveau van energetische verbetering. We kiezen dus vaker voor slopen en nieuwbouwen.

Investeringen in leefbaarheid

Het versterken van de leefbaarheid in wijken met een gedifferentieerde inzet - afhankelijk van de staat van die leefbaarheid - heeft gewerkt. De Leefbarometer hielp ons daarbij. Onze inzet, zowel in middelen als in aanpak, namen we gekwantificeerd op in onze prestatieafspraken. Altijd afgestemd met andere betrokken partijen. Op deze manier werkten we integraal samen én aan dezelfde doelen. Onze gebiedsgerichte samenwerkingen, met professionals en bewoners, laten zien dat we succesvol werken aan sterkere wijken.

Klanttevredenheid

In de afgelopen jaren maakten we de overstap naar het doorlopend meten van de klanttevredenheid. Zo konden we sneller persoonlijk contact met onze huurders zoeken en waar nodig en gewenst onze dienstverlening verbeteren. Hierdoor nam de individuele klanttevredenheid verder toe en maakten we in de Aedes-benchmark op dit vlak de stap van een B- naar een A-score.



Samenwerken, vervagende grenzen



Zoals we al schreven, staat samenwerken in deze tijd centraal. We stellen ons op als een samenwerkende en verbonden partner in het regionale netwerk. We voelen een brede maatschappelijke betrokkenheid.

We hebben de overtuiging dat niet alleen het wonen, maar ook beleidsterreinen als zorg (in brede zin), duurzaamheid en andere actuele thema's geen heldere scheidslijnen kennen. We hebben elkaar echt nodig voor het behalen van de beste resultaten. Om diezelfde reden stimuleren we ook binnen onze organisatie het samenwerken over de grenzen heen van teams en afdelingen.

We investeren in gebiedsgerichte samenwerkingen, met grote invloed van bewoners. We zijn een van de initiatiefnemers voor een regionaal woonruimteverdeelsysteem, waarin acht corporaties en hun huurdersorganisaties volstrekt gelijkwaardig samen optrekken. We zijn nauw betrokken bij de gemeentelijke warmte-transitieplannen. En stellen ons steeds meer op als regisserend opdrachtgever.

Ons huurdersplatform is een belangrijke, invloedrijke partner. Samenwerken vanuit gelijkwaardigheid is ook hier voor ons het uitgangspunt. Niet voor niets houdt zij dan ook kantoor in ons pand.

Onze toekomstige opgaven

Wij kijken altijd vooruit, om voorbereid te zijn op de toekomst. Daarin zien we voor onszelf een aantal stevige uitdagingen, waarvan we onderstaand een aantal toelichten.

ORGANISATIEONTWIKKELING- LERENDE ORGANISATIE

De wereld waarin we werken wordt steeds complexer. Dat vraagt om anders denken en doen, om ontwikkeling en flexibiliteit. Competenties en vaardigheden, naast inhoudelijke expertise, worden steeds belangrijker. Dit alles begint bij onze medewerkers. Daar hebben we aandacht voor en investeren we in. We zijn een lerende organisatie die continu stappen zet in haar ontwikkeling. Daarin durven we kritisch te zijn op wat we doen, open in wat we (nog) niet weten en te leren van onze fouten.

TRANSITIE DUURZAME WONINGVOORRAAD

De transitie naar een duurzame woningvoorraad blijft een van de grootste uitdagingen. Daarbij ontstaan nijpende keuzes tussen verduurzamen en betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Zowel voor de huurder als voor Actium. Ook blijven we ons de vraag stellen hoe ver onze verantwoordelijkheid voor een duurzame wereld reikt en wat we bereid zijn daaraan bij te dragen. We zoeken naar de juiste balans tussen grote stappen zetten en behoedzaamheid. Innovatie gaat immers altijd gepaard met mogelijke risico's op faalkosten. Hoe ver kunnen en durven we daarin te gaan.

DIGITALE INNOVATIE, BIG DATA

Digitale innovaties en data-gestuurd werken ontwikkelen zich de komende jaren in snel tempo verder. Hierin valt veel te bereiken, door veel efficiënter en met betere, voorspelende vormen van informatie te werken. Daardoor neemt de kwaliteit van ons werk en onze dienstverlening toe.

HERORIËNTATIE ROL VAN DE WONINGCORPORATIE

We voorzien een mogelijke heroriëntatie op de versmalde rol van de woningcorporatie. Grenzen tussen sectoren en beleidsterreinen zullen verder (moeten) vervagen. Ook om bij te dragen aan de ontschotting tussen voor ons belangrijke beleidsterreinen. Voor het ontwikkelen en onderhouden van ons vastgoed, willen we onze regierol verder versterken en de ketensamenwerking (door)ontwikkelen.

Onze strategische uitdagingen

Bij het werken aan onze huidige en toekomstige opgaven, zien we ook een aantal risico's. Conform onze strategische koers stellen we ons lerend en wendbaar op als het gaat om uitdagingen, zodat we tijdig en adequaat kunnen anticiperen en reageren op de consequenties van mogelijke veranderingen.

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Onze financiële continuïteit kan de komende jaren verder onder druk komen te staan. Stijgende bouwkosten, hogere heffingen, forse duurzaamheidsinvesteringen en de ambitie huren betaalbaar te houden, zetten druk op de verhouding tussen onze inkomsten en uitgaven. Dit bedreigt op de lange termijn onze kasstroom en daarmee de mogelijkheden om te blijven investeren in duurzaam passende huisvesting.

LANDELIJKE

POLITIEK

Kwalitatief goed wonen, tegen een betaalbare prijs, staat onder druk. Een belangrijke factor daarbij is de landelijke politiek. We zien een discrepantie tussen oplopende wachttijden en de toename van doelgroepen die aangewezen zijn op een sociale huurwoning enerzijds en een politieke koers die de wens lijkt te hebben de sector te verkleinen anderzijds. Landelijk beleid en wet- en regelgeving zullen in hoge mate van invloed zijn op onze rolinvulling.

MAATSCHAPPELIJKE

VERSCHILLEN

In toenemende mate zien we verschillen tussen sociaal en economisch kwetsbaren en mensen die zichzelf prima redden. De eerste groep komen we steeds meer tegen in onze woningen en wijken. En dat legt druk op relaties tussen bewoners en de leefbaarheid van wijken. Ontwikkelingen in de zorg spelen hierbij een grote rol. Of wij (of de politiek) willen of niet, ook wij zijn hierin een belangrijke partij.



Visitatie, een leerzaam én spannend proces

Wij kijken naar de visitatie als een leerzaam én spannend proces. Spannend omdat de uitkomst relevant is, ertoe doet. Onze maatschappelijke prestaties zijn de legitimatie voor ons bestaan. Daar verantwoord worden we ons graag over. Leerzaam omdat het belangrijke informatie en feedback oplevert, waar doen we het goed en waar kan het (nog) beter? Wij zijn benieuwd naar de reactie van onze belanghouders en uiteraard naar die van de visitatiecommissie.

Marcel van Halteren,
Directeur-bestuurder a.i.

BESTUURLIJKE REACTIE VISITATIE 2015-2019

Medewerkers van Actium zetten zich in om betaalbaar, duurzaam en goed wonen mogelijk te maken. Met hart en ziel, iedere dag. Samen met huurders en belanghebbenden. Soms over de grenzen van onze sector heen, in het belang van onze huurders. We zijn er dan ook heel erg trots op dat onze belanghebbenden en de visitatoren ons herkennen en waarderen op deze ambities en ons maatschappelijk presteren.

Trots en herkenning

De visitatiecommissie schetst Actium als een gedreven corporatie die opgaven gestructureerd, integraal en vooral in samenwerking met belanghebbenden wil oppakken. We krijgen daarbij hun waardering voor de duidelijke rol die we pakken als verbinder en facilitator. En dát is precies de corporatie die we willen zijn; middenin de samenleving en met onze (duurzame) blik vooruit. We stellen onszelf hoge ambities en beseffen dat we het daarmee niet altijd eenvoudig maken voor onszelf. Dat dit wordt gezien en als positief wordt ervaren is fantastisch.

Onze belanghebbenden stellen dat de door ons gewenste houding en gedrag breed verankerd zijn in onze organisatie. Dit was een belangrijke aanbeveling uit de vorige visitatie. We zijn er trots op om op het onderdeel Presteren volgens Belanghebbenden nu beloond te worden met een prachtige 7,9.

De visitatiecommissie noemt ons verder in haar recensie 'professioneel, betrokken en vernieuwend'. We krijgen daarvoor mooie scores: een 7,6 voor Presteren naar Opgaven en Ambities, een 7 voor Presteren naar Vermogen en een 7,8 voor Governance van maatschappelijk presteren.

Waardevolle samenwerking

In onze Position Paper gaven we al aan dat 'samenwerken' voor ons het meest kenmerkende is aan de tijd waarin we nu werken. We zijn er ook sterk van overtuigd dat we door samen te werken met huurders, zorgpartijen en gemeenten, maar ook met andere corporaties, de complexe uitdagingen het beste kunnen oppakken.

We zijn dan ook blij dat onze inzet om actief samen te werken in onze netwerken wordt gezien. Door huurders, die we steeds meer en beter bij ons beleid weten te betrekken. Door gemeenten, die onze gezamenlijke inzet voor leefbare buurten en dorpen positief beoordelen. Door zorgpartijen, waarmee we steeds beter tot nieuwe woonvormen, aanpassing van bestaande zorgcomplexen en professionele en prettige samenwerkingen komen. En door collega-corporaties, waarmee we in ons werkgebied bijzonder goed samen optrekken.

Voor Actium belangrijke thema's

We worden breed gewaardeerd voor onze maatschappelijke prestaties en bijdragen. Dat maakt ons trots, want dat is de legitimatie van ons bestaan.

Betaalbaarheid

Wij vinden het werken aan betaalbaarheid een kerntaak. We blijven ons hier met overgave voor inzetten, samen met onze huurders. We zijn dan ook zeer content dat

onze verduurzaming van woningen zonder huurverhoging, de relatief lage jaarlijkse huuraanpassingen en inzet op preventie van schulden en voorkomen van huisuitzettingen, worden gezien en gewaardeerd.

Duurzaamheid

In de afgelopen jaren hebben we ons volop ingezet voor een duurzame woningvoorraad. Met isolerende maatregelen en zonnepanelen hebben we als één van de eerste corporaties gemiddeld label B behaald (zonder huurverhoging). Tegelijkertijd zien wij en onze partners dat het tijd is voor een volgende stap. Met de in 2019 geschreven nieuwe Duurzaamheidsvisie kiezen we voor een grotere ambitie, waarin werken volgens The Natural Step en dus ook circulariteit een grote rol speelt.

Bijzondere doelgroepen

Wij zijn een maatschappelijk gedreven corporatie. We vinden het daarom fijn dat onze inzet om statushouders, mensen met een bijzondere zorgbehoefte en anderen waarvoor het vinden van de juiste woning en woonomgeving niet vanzelfsprekend is, gezien wordt.

Relatie en communicatie

Een voorwaarde voor een goede samenwerking en voor het leveren van maatschappelijke bijdragen, is het hebben van goede relaties en communicatie. Hierin worden we gezien als open en toegankelijk, de lijnen zijn kort. De soms stevige inhoudelijke discussies die we voeren, staan een prima relatie niet in de weg. In de relaties worden we gezien als verbindend, wat aansluit bij onze ambitie om goed samen te werken. Meermaals wordt gesteld dat we onze deuren écht open zetten, wat prachtig aansluit bij ons mission statement.

Aanbevelingen

We stellen onszelf hoge ambities en beseffen dat we het daarmee niet altijd eenvoudig maken voor onszelf. Dat dit door de visitatiecommissie is gezien en als positief wordt ervaren is prettig om te constateren. Ook kregen we aanbevelingen. Als lerende organisatie pakken we de aanbevelingen dan ook met veel genoegen op.

Een eerste aanbeveling betreft het gevoel van enkele belanghebbenden dat de aandacht van Actium vooral zou uitgaan naar Assen, daar waar wij verreweg het meeste bezit hebben. Hoewel iedere gemeente ons 'even lief is', begrijpen we dat deze gevoelens kunnen ontstaan. Zeker wanneer de omvang van het woningbezit sterk verschilt en de volkshuisvestelijke uitdagingen inhoudelijk en qua omvang divers zijn. We denken dat het van groot belang is om per gemeente de daar actuele opgaven gezamenlijk op te pakken en blijven daarover nog nadrukkelijker in gesprek.

De tweede aanbeveling zegt dat we onze inzet in de kleinere kernen in ons werkgebied meer kunnen expliciteren. Wij herkennen deze signalen en erkennen dat wij hier de afgelopen jaren op een aantal plekken wat meer maatwerk hadden kunnen toepassen. Niet iedere kern is namelijk gelijk en demografische prognoses zijn daarom ook niet overal uniform te projecteren. Graag gaan we met gemeenten en lokale gemeenschappen het gesprek aan over realistische, toekomstgerichte en kern specifieke ontwikkelingen en kansen.

De derde aanbeveling betreft het meer inzichtelijk maken en kwantificeren van de maatschappelijke meerwaarde van projecten. Dit vinden we een mooie en spannende uitnodiging, die we graag oppakken. Met een werkwijze die past bij wie wij zijn. De

waardering door onze huurders en belanghebbenden op die maatschappelijke bijdrage speelt daar een grote rol in.

De laatste aanbeveling stelt dat we er goed aan zouden doen een dashboard aan onze rapportages toe te voegen. Dit geeft een snel overzicht van doelen, resultaten en eventuele afwijkingen. Dit mooie advies nemen we uiteraard ter harte.

Voor mij als nieuwe directeur-bestuurder

Sinds 1 juli 2020 ben ik directeur-bestuurder Actium. Het visitatierapport over de jaren 2015-2019 geeft mij de bevestiging dat Actium een organisatie is die met de juiste dingen bezig is. Het rapport geeft duidelijk aan waarmee we vooral verder moeten gaan en waar we ons nog kunnen verbeteren. De mensen van Actium mogen trots zijn op alle waardering die zij in dit rapport krijgen voor hun inzet om het wonen in ons werkgebied zo betaalbaar, duurzaam en fijn mogelijk te maken. Vanuit de organisatie is er veel waardering voor de belanghebbenden, want vrijwel alle prestaties kwamen in (goede) samenwerking met hen tot stand. Meermaals staat in het rapport 'ga zo door'. Dat doen we graag, samen met jullie!

Assen, augustus 2020

Mede namens Jacob Bruintjes, voorzitter Raad van Commissarissen,

Monique Boeijen
Directeur-bestuurder

Bijlage 3: Geïnterviewde personen

Actium

Naam	Functie
De heer van Halteren	Directeur-bestuurder a.i.
De heer Bruintjes	Voorzitter RvC
Mevrouw Veldhuizen	Vicevoorzitter RvC
Mevrouw Geerdink	Lid RvC
De heer van der Heide	Lid RvC
De heer Bosdijk	Lid RvC
Mevrouw Kasová	Lid RvC
Mevrouw Blaauw	Manager bedrijfsdiensten
De heer Hoogeveen	Manager vastgoed
Mevrouw Pol	Manager finance & control
Mevrouw Douma	Adviseur strategie en beleid

Belanghebbenden

Naam	Belanghebbende / organisatie
Gemeenten	
Mevrouw Dekker	Wethouder gemeente Assen
De heer Harms	Beleidsmedewerker gemeente Assen
Mevrouw Hempen	Wethouder gemeente De Wolden
Mevrouw Veldman	Beleidsmedewerker gemeente De Wolden
De heer Giethoorn	Wethouder gemeente Hoogeveen
De heer Doorenbos	Beleidsmedewerker gemeente Hoogeveen
De heer Koning	Wethouder gemeente Meppel
De heer Veeloo	Beleidsmedewerker gemeente Meppel
De heer Smidt	Wethouder gemeente Westerveld
De heer van Rooijen	Beleidsmedewerker gemeente Westerveld
De heer Bouwman	Wethouder gemeente Midden-Drenthe
Mevrouw Folkerts	Beleidsmedewerker gemeente Midden-Drenthe
De heer Hommels	Beleidsmedewerker gemeente Midden-Drenthe
Mevrouw Ipema	Wethouder gemeente Noordenveld
De heer Verschoor	Beleidsmedewerker gemeente Noordenveld
Mevrouw Hijckema	Wethouder gemeente Ooststellingwerf
De heer van Vaals	Beleidsmedewerker gemeente Ooststellingwerf
Huurders	
De heer Oostland	Voorzitter huurdersplatform MEVM
De heer Schipper	Penningmeester huurdersplatform MEVM
Mevrouw Mustamu	Secretaris huurdersplatform MEVM
Overige belanghebbenden	
Mevrouw Harkema	Regiomanager Leger des Heils
De heer Timmerman	Manager bedrijfsvoering Stichting ZZWD
Mevrouw van der Woude	Manager INNService Interzorg
De heer Hoogeboom	Bestuurder Cosis
De heer van Baardwijk	Contactpersoon Cosis
De heer Brongers	Bestuurder Vaart Welzijn
De heer Duits	Bestuurder Stichting Noorderboog
De heer Moormann	Directeur-bestuurder Domesta
Mevrouw Buma	Directeur-bestuurder Woonservice
Mevrouw Peeters	Directeur-bestuurder Woonconcept
Mevrouw Peters	Adviseur strategie en beleid Woonconcept

Bijlage 4: Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys en visitatoren

Onafhankelijkheidsverklaring Ecorys

Ecorys verklaart hierbij dat de visitatie van Actium in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Ecorys heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de twee kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Ecorys geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Ecorys geen enkele zakelijke relatie met Actium hebben.

Rotterdam, 1 januari 2020

Maarten Nieland
Principal consultant en coördinator maatschappelijke visitaties

Onafhankelijkheidsverklaring voorzitter

Maarten Nieland verklaart hierbij dat de visitatie van Actium in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Maarten Nieland heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Maarten Nieland geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Maarten Nieland geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Actium.

Rotterdam, 1 januari 2020

Maarten Nieland

Onafhankelijkheidsverklaring secretaris

Robert Kievit verklaart hierbij dat de visitatie van Actium in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Robert Kievit heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Robert Kievit geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Robert Kievit geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Actium.

Rotterdam, 1 januari 2020

Robert Kievit

Onafhankelijkheidsverklaring commissielid

Rixt Bos verklaart hierbij dat de visitatie van Actium in 2019 in volledige onafhankelijkheid heeft plaatsgevonden.

Rixt Bos heeft geen enkel belang bij de uitkomst van de visitatie. In de vier kalenderjaren voorafgaand aan de visitatie heeft Rixt Bos geen zakelijke relatie met de betreffende corporatie gehad. In de komende twee kalenderjaren na afloop van de visitatie zal Rixt Bos geen adviesopdrachten of werkzaamheden uitvoeren bij Actium.

Rotterdam, 1 januari 2020

Rixt Bos

Bijlage 5: Curricula Vitae van de visitatoren

Voorzitter

Maarten Nieland

Naam, titel, voorletters:

Nieland, Drs., RA, M.

Geboorteplaats en –datum:

Hilversum, 26 februari 1968

Huidige functie:

Principal Consultant



Onderwijs:

1994 – 1998 Postdoctoraal Registeraccountant, VU Amsterdam

1990 - 1994 Doctoraal Bedrijfseconomie, VU Amsterdam

Loopbaan:

Sinds april 2017 Principal Consultant Ecorys Regions & Cities, voorzitter en projectleider visitaties woningcorporaties

2012 – 2016 Senior Manager EY, branchegroep Woningcorporaties

2011 - 2011 Senior Manager Deloitte Real Estate

1994 - 2011 Principal Manager PwC

Profielchets:

Na zijn afstuderen aan de faculteit Bedrijfseconomie is Maarten gaan werken bij PricewaterhouseCoopers (PwC). Daar heeft hij ook de postdoctorale opleiding tot Registeraccountant voltooid. In 1998 is Maarten overgestapt naar de adviespraktijk van PwC en heeft zich daar gericht op met adviesopdracht bij instellingen in de gehandicaptensector. Hij was betrokken bij een aantal landelijke benchmarks die in de gezondheidszorgsector en woningcorporatiesector die door PwC werden uitgevoerd.

Sinds 2005 is Maarten betrokken bij de ontwikkeling en uitvoering van visitaties. Inmiddels heeft hij ongeveer 70 visitaties uitgevoerd. Naast visitaties heeft Maarten zich gericht op beleidsmatige en strategische vraagstukken bij woningcorporaties. In 2006 is hij verantwoordelijk geworden voor de door PwC uit te voeren visitaties. In 2012 heeft hij deze rol bij EY ook op zich genomen en daar ongeveer 30 visitaties begeleid. Sinds april 2017 is Maarten verbonden aan Ecorys, alwaar hij zich ook op de maatschappelijke visitaties richt.

Bij Ecorys werkt Maarten als Principal Consultant op de afdeling Location Development. Met zijn achtergrond in maatschappelijke visitaties en advieservaring met beleidsmatige, strategische en financiële vraagstuk bij woningcorporaties vormt hij een belangrijke schakel in het uitvoeren van de maatschappelijke visitaties bij woningcorporaties. Maarten beheerst alle onderdelen van de visitatie.

Kernvaardigheden waarover Maarten beschikt zijn onder andere het procesmatig begeleiden van complexe processen, het optreden als facilitator bij verandertrajecten, het functioneren als klankbord en sparringpartner voor Raden van Bestuur en Raden van Toezicht.

Secretaris

Robert Kievit

Naam, titel, voorletters:

Kievit, Ir./MSc, R.H.A.

Geboorteplaats en –datum:

Zwijndrecht, 30 september 1985

Huidige functie:

Senior Consultant



Onderwijs:

2011 - 2013	Master Real Estate & Housing, Technische Universiteit Delft
2005 - 2011	Bachelor Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
1998 - 2004	Vwo, Walburg College Zwijndrecht

Loopbaan:

Sinds 2015	Consultant Regions & Cities, Ecorys
2014 - 2015	Vastgoedadviseur, PVM Rotterdam
2013 - 2014	Projectmedewerker Vastgoedbeheer, Portaal

Profielchets:

Robert is na zijn studie aan de Technische Universiteit Delft als projectmedewerker aan de slag gegaan bij woningcorporatie Portaal te Utrecht. Binnen Portaal is Robert actief geweest op de afdeling Vastgoedbeheer, alwaar hij zich onder andere heeft beziggehouden met de ontwikkeling van beleid. Na zijn overstap naar PVM Rotterdam is Robert zich gaan inzetten voor de ontwikkeling van risicomangement binnen woningcorporaties. Robert is coauteur van het boek *Code Rood: Risicomangement voor woningcorporaties*. Het boek is ontwikkeld in samenwerking met een achttal woningcorporaties. Daarnaast heeft hij gefunctioneerd als projectleider van verschillende projecten voor woningcorporaties en overheden.

Als consultant binnen Ecorys voert Robert verschillende advies- en onderzoeksopdrachten uit op het gebied van de woningmarkt en werklocaties (zowel kantoren als bedrijventerreinen), voor zowel publieke als private opdrachtgevers. Daarnaast is hij betrokken bij het uitvoeren van maatschappelijke visitaties. Op basis van zijn achtergrond in de volkshuisvesting en zijn bredere kennis van de woningmarkt levert hij een belangrijke bijdrage aan het doorgronden van woningcorporaties en de volkshuisvestelijke opgaven waar zij voor staan.

Kernwaarden waarover Robert beschikt zijn onder andere het functioneren als spin in het web/teamspeler, het functioneren als (kritisch) klankbord, het samenbrengen van personen en het behouden van overzicht. Robert is zorgvuldig, verantwoordelijk, sociaalvaardig en kritisch.

Commissielid

Rixt Bos

Naam, titel, voorletters:

Bos, MSc, R.A.

Geboorteplaats en –datum:

Hengelo, 9 maart 1993



Huidige functie:

Consultant

Onderwijs:

2016 - 2017	Master Urban and Regional Planning, Universiteit van Amsterdam
2015 - 2016	Premaster Spatial, Transport, and Environmental Economics, Vrije Universiteit Amsterdam (7 maanden)
2012 - 2016	Bachelor Sociale Geografie en Planologie, Rijksuniversiteit Groningen
2014 - 2015	Minorvakken buitenland, Lunds Universitet in Zweden (5 maanden)
2005 - 2011	Atheneum, Montessori College Twente

Loopbaan:

Sinds 2017	Consultant Regions and Cities, Ecorys
April - juni 2017	Afstudeerstagiaire Omgevingswet, Rho Adviseurs voor Leefruimte
Maart - juli 2016	Stagiaire Actieprogramma Slim Ruimtegebruik, Provincie Zuid-Holland

Profielchets:

Rixt Bos MSc is commissielid. Rixt is gespecialiseerd in ruimtelijke vraagstukken en planologie. Recent heeft zij onderzoek gedaan naar de verantwoordelijkheden binnen lokale overheden rond de Omgevingswet in het kader van integraal werken.

Vanuit haar studie en werkervaring heeft Rixt kennis van en ervaring met het organiseren en uitvoeren van onderzoek naar vraagstukken waarin de uiteenlopende invalshoeken en belangen van stakeholders samenkomen. Ze heeft een brede interesse in ruimtelijke vraagstukken in het publieke domein, is analytisch sterk en is in staat om te verbinden.

Deze achtergrond en eigenschappen zet zij als consultant bij Ecorys in bij verscheidene onderzoeks- en adviesopdrachten. Rixt werkt voor woningcorporaties, lokale overheden, regio's en ministeries. Zij voert onder andere onderzoek uit met betrekking tot flexwonen en wonen & zorg.

Bijlage 6: Bronnenlijst

Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar	
Ambities en Presteren naar Opgaven	<p>Position paper Actium 2015-2019</p> <p>Prestatieafspraken Assen 2010-2020, 2017, 2018-2022, 2018-2022 (hereiking);</p> <p>Prestatieafspraken De Wolden 2015-2017, 2017, 2018, 2019;</p> <p>Prestatieafspraken Midden Drenthe 2014-2017, 2017, 2018, 2018-2021, 2019;</p> <p>Prestatieafspraken Ooststellingwerf 2017-2018-2022, 2019</p> <p>Prestatieafspraken Westerveld 2017, 2018, 2019;</p> <p>Bod gemeente Assen, De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Noordenveld, Ooststellingwerf en Westerveld 2016, 2017;</p> <p>Strategisch ondernemingsplan Actium 2013-2017</p> <p>Informatieboekje stakeholders ondernemingsplan 2013-2017;</p> <p>Strategische koers Actium 2018-2021;</p> <p>Huisnummer, magazine over de strategisch koers 2018-2021;</p> <p>Programma documentatie: duurzaamheid, vernieuwend en wonen, welzijn & zorg;</p> <p>Activiteitenoverzichten Actium gemeenten Assen, De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Noordenveld, Ooststellingwerf en Westerveld 2018 t/m 2020;</p> <p>Jaarplannen 2016 t/m 2019;</p> <p>Portefeuillestrategie 2018-2027;</p> <p>Jaarverslagen 2015 t/m 2018, 2019 (concept);</p> <p>Periodieke rapportages T1 t/m T3 2018, 2019;</p> <p>Beleidsdocumenten en memo's specifieke onderwerpen, o.a.: duurzaamheidsprogramma, visie duurzaamheid, huurprijsbeleid, toewijzingsbeleid, streefhuurbeleid, complexsessies, zorgvisie, leerbaarheid, tijdelijke verkoop stop, huurdersparticipatie, Routekaart CO2-neutraal Actium 2050, NOM-pilot, transitie zorgcentra Noorderboog, kwaliteit van dienstverlening, totstandkoming ondernemingsplan;</p> <p>Lokale convenanten, o.a.: Actieprogramma Weer Thuis, Drenthe Woont Circulair, Mijn Buurt Assen, Thuiskompas, Langer Zelfstandig Thuis.</p>
Presteren volgens Belanghebbenden (PvB)	Verslagen van overleg met belanghebbenden
Presteren naar Vermogen (PnV)	<p>Oordeels-/beoordelingsbrieven Aw en WSW;</p> <p>Aedesbenchmarkcentrum (ABC): kengetallen;</p> <p>Jaarplannen en begrotingen 2016 t/m 2019;</p> <p>Portefeuillestrategie 2018-2027;</p> <p>Jaarverslagen 2016 t/m 2018, 2019 (concept);</p> <p>Periodieke rapportages T1 t/m T3 2018, 2019;</p> <p>Financiële beleidsstukken, o.a.: financieel beleid, investeringsstatuut, normenkaders, financiële strategie, financieringsbeleid, treasury en beleggingsstatuut;</p> <p>Documentatie sturing en risico's, o.a.: QuickScans zorgvastgoed, strategische risico's, soft controls, kasstromen, onderhoudsbegroting, resultaten begroting, varianten scenario's begroting, prestatieanalyses;</p> <p>Investeringsdocumenten: diverse projecten.</p>
Governance van maatschappelijk presteren	<p>Strategisch ondernemingsplan Actium 2013-2017</p> <p>Informatieboekje stakeholders ondernemingsplan 2013-2017;</p> <p>Strategische koers Actium 2018-2021;</p> <p>Huisnummer, magazine over de strategisch koers 2018-2021;</p>

Documenten – zo mogelijk over de afgelopen vier jaar

Programma documentatie: duurzaamheid, vernieuwend en wonen, welzijn & zorg;
Activiteitenoverzichten Actium gemeenten Assen, De Wolden, Hoogeveen, Meppel,
Midden-Drenthe, Noordenveld, Ooststellingwerf en Westerveld 2018 t/m 2020;
Jaarplannen 2016 t/m 2019;
Portefeuillestrategie 2018-2027;
Documentatie risicomanagement, o.a.: QuickScans zorgvastgoed, strategische
risico's, soft controls;
Jaarverslagen 2016 t/m 2018, 2019 (concept);
Periodieke rapportages T1 t/m T3 2018, 2019;
Notulen, documentatie en verslagen RvC: 2016 t/m 2019.

Bijlage 7: Prestatietabel

Thema 1: betaalbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Algemeen</p> <p><i>Huurbeleid:</i> In verschillende gemeenten zijn afspraken gemaakt rondom de huursomstijging*. In de prestatieafspraken is opgenomen dat Actium de totale huursomstijging tot maximaal inflatie +1% beperkt (PA Assen 2017, p.5; 2018-2022, p.6; 2019, p.1; De Wolden 2017, p.8; 2018, p.6; 2019-2023, p.5; Midden-Drenthe 2017, p.4; 2018, p.5; 2018-2021, p.7; Ooststellingwerf 2017, p.13; 2018-2022, p.8; 2018, p.3; 2019, p.5; Westerveld 2018, p.6; 2019, p.6).</p> <p>*De definitie van de huursom is door de jaren heen van rechtswege een aantal keer gewijzigd (in- of exclusief huurharmonisatie).</p>	<p>Actium heeft zich goed ingezet in het licht van de opgave. In de periode 2016 tot en met 2019 viel het gemiddelde percentage van de jaarlijkse huuraanpassing onder inflatie. In 2016 was er gemiddeld genomen zelfs sprake van huurverlaging. Tevens bleef Actium in de periode 2016 tot en met 2019 met de jaarlijkse huursomstijgingspercentage onder de wettelijke normen.</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, voor het voldoen aan de opgave, en de inzet om de huurverhoging onder inflatie te houden.</p> <p>Actium heeft er in de visitatieperiode bewust voor gekozen om huurders die behoren tot de doelgroep van beleid te ontzien vanuit het oogpunt van betaalbaarheid, onder meer door een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen (Evaluatie PA Assen 2018, p.1; De Wolden 2018, p.6). Daarnaast heeft Actium zich ook ingezet om de gemiddelde netto-huurprijzen ten opzichte van maximale toegestane huurprijs met 64% relatief laag te houden (toelichting Actium).</p> <p>Jaarlijks doorgevoerde huuraanpassing per 1 juli en totale jaarlijkse huursomstijging door Actium: 2016 (JV 2016, p.32): Gemiddeld was de jaarlijkse huuraanpassing in 2016 met een daling van 0,2% negatief (inflatie +0,6%). Actium bleef ook binnen de maximale toegestane huurverhogingspercentages (2,1% - 4,6%):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0% voor inkomens ≤ €34.678; • 0%- 2,6% voor inkomens > €34.678 - € 44.360; • 2,6- 4,6% voor inkomens > € 44.360; • Huurverlaging voor circa 1.000 huurders met een huurprijs boven de vastgestelde streefhuur. <p>2017 (JV 2017, p.46): Gemiddeld bedroeg de jaarlijkse huuraanpassing in 2017 0,2% (inflatie +0,3%). Actium bleef ook binnen de maximale toegestane huurverhogingspercentages (2,8% - 4,3%):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0% voor inkomens ≤ €40.349; • 0% - 4,3% voor inkomens > € 40.349; • Het totale huursomstijgingspercentage in 2017 bedroeg 0,98% (wettelijke norm 1,3%). 	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>2018 (JV 2018, p.10): Gemiddeld bedroeg de jaarlijkse huuraanpassing in 2018 1,3% (Inflatie + 1,4%). Ook bleef Actium binnen de maximale toegestane huurverhogingspercentages (3,9% - 5,4%).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0- 1,4% voor inkomens \leq €41.056 (96% van de huurders); • 4% - 5,4% voor inkomens $>$ € 41.056; • Het totale huursomstijgingspercentage in 2018 bedroeg 1,73% (wettelijke norm 2,4%). <p>2019 (JV 2019, nog niet vastgesteld): Gemiddeld bedroeg de jaarlijkse huuraanpassing in 2019 1,48% (Inflatie + 1,6%). Ook bleef Actium binnen de maximale toegestane huurverhogingspercentages (4,1% - 5,6%).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0-1,7% voor inkomens \leq €42.436; • 0-5,6% voor inkomens $>$ €42.436; • Het totale huursomstijgingspercentage in 2019 bedroeg 1,95%. Dit is onder de wettelijke norm van 2,6%. 	
<p><i>Streefhuurbeleid:</i> In de verschillende gemeenten zijn specifieke prestatieafspraken gemaakt over het aandeel woningen in de woningvoorraad van Actium met een streefhuurprijs onder de liberalisatiegrens en de tweede aftoppingsgrens. Daarnaast zijn in een aantal gemeenten prestatieafspraken gemaakt over het aandeel woningen onder de eerste aftoppingsgrens of het aandeel woningen onder de kwaliteitskortingsgrens.</p> <p>Assen In de prestatieafspraken 2018-2022 is opgenomen dat Actium met haar streefhuurbeleid garandeert dat 100% van de zelfstandige woningen in Assen onder de liberalisatiegrens blijft en 85% onder de tweede aftoppingsgrens (PA Assen 2017, p.5; 2018-2022, p.6).</p> <p>De Wolden In de prestatieafspraken is opgenomen dat Actium garandeert dat 100% van de zelfstandige huurwoningen in De Wolden onder de liberalisatiegrens blijft. Hierbij is ook afgesproken dat minimaal 82-85% van de woningvoorraad een streefhuurprijs tot de tweede</p>	<p>Actium heeft in alle gemeenten voldaan aan de opgave om 100% van de zelfstandige sociale huurwoningen onder de liberalisatiegrens te behouden. Daarnaast is voldaan aan de opgaven door een aandeel woningen met een streefhuur onder de tweede aftoppingsgrens te realiseren. Actium heeft in de gemeenten met prestatieafspraken over een aandeel woningen onder de eerste aftoppingsgrens en/of de kwaliteitskortingsgrens eveneens voldaan aan de opgaven. Vanwege het volledig voldoen aan de opgave, zijn voor de prestatie pluspunten toegekend.</p> <p>In het kader van de betaalbaarheid heeft Actium in 2015 het streefhuurbeleid op woningniveau ingevoerd (zie toelichting onder <i>woonlasten</i>).</p> <p>Assen Aandeel woningen van Actium in Assen met een streefhuurprijs onder de tweede aftoppingsgrens: 2016: 89 % (JV 2016, p.49) 2017: 89% (JV 2017, p.44) 2018: 89% (JV 2018, p.9) 2019: 89% (JV 2019)</p> <p>De Wolden Aandeel woningen van Actium met een streefhuurprijs in De Wolden onder de tweede aftoppingsgrens / kwaliteitskortingsgrens: 2016: 86% / 3% (JV 2016, p.49) 2017: 92% / 7% (JV 2017, p.51)</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>aftoppingsgrens heeft (PA De Wolden 2017, p.8; 2018, p.6; 2019-2023, p.5).</p> <p>Hierbij is nog afgesproken in 2018 dat 7% onder de kwaliteitskortingsgrens zal vallen (PA De Wolden 2018, p.6; 2019-2023, p.5).</p> <p>Midden-Drenthe In Midden-Drenthe is in de prestatieafspraken opgenomen dat Actium ernaar streeft dat minimaal 93-95% van de woningvoorraad in de gemeente een huurprijs heeft tot de tweede aftoppingsgrens, en minimaal 85% tot de eerste aftoppingsgrens (PA Midden-Drenthe 2017, p.4; 2018-2021, p.6).</p> <p>Ooststellingwerf In de gemeente Ooststellingwerf streeft Actium ernaar dat minimaal 87-90% van de woningvoorraad een huurprijs heeft tot de tweede aftoppingsgrens (PA Ooststellingwerf 2017, p.13; 2018, p.3; 2019, p.5)</p> <p>Westerveld In de prestatieafspraken is opgenomen dat Actium garandeert dat 100% van de zelfstandige huurwoningvoorraad in Westerveld onder de liberalisatiegrens zal blijven, middels het streefhuurbeleid. Hierbij is opgenomen dat Actium ernaar streeft dat minimaal 90-91% van de woningvoorraad een huurprijs heeft tot de tweede aftoppingsgrens (PA Westerveld 2018, p.6; 2019, p.6).</p>	<p>2018: 92% / 9% (JV 2018, p.9) 2019: 92% / 9% (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p> <p>Midden-Drenthe Aandeel woningen van Actium met een streefhuurprijs tot de tweede aftoppingsgrens / eerste aftoppingsgrens in Midden-Drenthe: 2016: 62% / 40% (JV 2016, p.49) 2017: 95% / 83% (JV 2017, p.51) 2018: 96,6% / n.b. (JV 2018, p.9) 2019: 96% / 87% (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p> <p>Ooststellingwerf Aandeel woningen van Actium met een streefhuurprijs tot de tweede aftoppingsgrens in Ooststellingwerf: 2016: 93% (JV 2016, p.49) 2017: 93% (JV 2017, p.51) 2018: 91% (JV 2018, p.9) 2019: 92% (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p> <p>Westerveld Aandeel woningen van Actium met een streefhuurprijs tot de tweede aftoppingsgrens in Westerveld: 2016: 76% (JV 2016, p.49) 2017: 91% (JV 2017, p.51) 2018: 92% (JV 2018, p.9) 2019: 92% (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p>	
<p>Woonlasten: Uit onder meer het position paper blijkt dat de betaalbaarheid van woonlasten en het terugdringen van betalingsrisico's een opgave is geweest in het werkgebied van Actium (Position paper Actium 2020, p.4). Daarbij is ook in verschillende gemeenten is in de prestatieafspraken opgenomen dat Actium woningzoekenden en huurders inzicht zal geven in de woonlasten bij iedere woningadvertentie (PA Assen 2017, p.5; 2018-2022, p.7; De Wolden 2017, p.8; 2018, p.6; 2019-2023, p.5; Midden-Drenthe 2017, p.4; 2018-2021, p.7; 2019, p.3; Ooststellingwerf 2017, p.13; 2018-2022, p.8; 2018, p.4; 2019, p.6; Westerveld 2019, p.7).</p> <p>Daarnaast is de prestatieafspraken in verschillende gemeenten is opgenomen dat Actium in zal zetten op verduurzaming en een kwaliteitsverbetering in de bestaande woningvoorraad, met de focus op</p>	<p>Actium heeft in het kader van de opgave inzicht gegeven in de woonlasten en zich ingezet voor het verlagen van de woonlasten voor huurders. Er worden twee pluspunten toegekend, vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de aanvullende inspanningen die zijn gepleegd, bijvoorbeeld door initiatiefnemers- en trekkersrol in te vullen op onderwerpen.</p> <p><u>Woonlastenonderzoek:</u> In 2014 heeft Actium, in samenwerking met vijf andere Drentse woningcorporaties en alle huurdersorganisaties, een onderzoek laten uitvoeren naar betaalbaarheid van het wonen onder huurders. Uitkomsten van dit onderzoek zette betaalbaarheid hoger op de agenda en leidde tot diverse maatregelen om wonen betaalbaar te houden. Actium heeft, in samenwerking met het huurdersplatform MEVM, de volgende vele maatregelen toegepast,</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>betalbaarheid (PA Assen 2017, p.5; 2018-2022, p.10; De Wolden 2019-2023, p.11; Ooststellingwerf 2018-2022, p.11; 2018, p.8; 2019, p.9; Westerveld 2018, p.7).</p>	<p>gericht op het verlagen van de woonlasten, het vergroten van de inkomsten en het helpen van huurders om grip te krijgen op hun uitgaven (JV 2018, p.16; Rapport woonlastenonderzoek 2018):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Isolatie van woningen (kosteloos); • Aanbrengen zonnepanelen (kosteloos) (zie toelichting onder); • Inzet energiecoaches (via MEVM); • Inzet van de Voorzieningenwijzer (zie toelichting onder); • Bespaarcoach; • Aanbieden budgetcursus; • Gematigd huurprijsbeleid, waaronder implementatie van streefhuurbeleid en verlaging van de (streef)huren (zie Thema 1 en 2 voor toelichting); • Implementatie woonlastencalculator; • Actief incassobeleid; • Woonlastencalculator (zie toelichting onder) (JV 2018, p.16). <p>In 2018 voerde Actium dit woonlastenonderzoek opnieuw uit. Ditmaal met tien woningcorporaties en hun huurdersorganisaties, onder 60.000 huurders. De belangrijkste uitkomst is dat het aandeel huurders van de deelnemende corporaties dat een betaalbaarheidsrisico ervaart, is gedaald van 32% in 2014 naar 25% in 2018. Ook het aantal/aandeel huurders van Actium met een betaalbaarheidsrisico is gedaald van 34% in 2014 naar 23% in 2018. De toegepaste maatregelen betalen zich hierin uit (JV 2018, p.16).</p> <p><u>Zonnepanelen:</u></p> <p>Eind 2019 waren bijna 6.300 woningen van Actium voorzien van zonnepanelen. Dit is 42% van totale woningvoorraad. Actium heeft de zonnepanelen kosteloos geplaatst, zonder een vergoeding van haar huurders te vragen. Daarmee leverden de zonnepanelen (standaard 8 per woning) een belangrijke bijdrage aan een besparing op de energielasten voor de huurder (toelichting Actium).</p> <p><u>Inzet Voorzieningenwijzer:</u></p> <p>Voortkomende uit het woonlastenonderzoek uit 2014 is in 2018 in Assen een succesvolle proef uitgevoerd met de Voorzieningenwijzer, wat bij 100 huishoudens een gemiddelde besparing van € 714 per jaar opleverde. In navolging van de proef hebben de samenwerkingspartners binnen MijnBuurtAssen en netwerkpartner WerkPlein Drentse Aa een</p>	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>vervolginitiatief opgezet. Vier organisaties, waaronder Actium, hebben dertig medewerkers opgeleid tot bespaarexpert en deze experts bieden de Voorzieningswijzer aan tijdens reguliere contactmomenten met huurders (incasso, intake uitkeringen, multiprobleem casussen). (Evaluatie PA Assen 2018, p.1). In totaal zijn er in 2019 212 huishoudens geholpen met de Voorzieningswijzer, met een gemiddelde besparing van € 868 (toelichting Actium). Op basis van de in 2019 gehouden evaluatie, is besloten deze aanpak voort te zetten in Assen en onderdeel te maken van het wijkgericht werken in Assen (toelichting Actium).</p> <p>Na aanjagen van Actium, is in 2019 de Voorzieningswijzer verder uitgerold naar zes andere gemeenten in het werkgebied: De Wolden, Westerveld, Hoogeveen, Noordenveld, Meppel en Ooststellingwerf. In deze gemeenten is een pilot uitgerold, waarna de Voorzieningswijzer ook in de reguliere processen is opgenomen. Ook in de gemeente Midden-Drenthe wilde Actium starten met de Voorzieningswijzer, maar deze gemeente bleef de voorkeur geven aan een eigen traject (toelichting Actium).</p> <p><u>Streefhuurbeleid:</u></p> <p>In 2015 voerde Actium het streefhuurbeleid op woningniveau in (JV 2016, 2017, 2018, 2019). In het streefhuurbeleid houdt Actium rekening met verschillen in het werkgebied, de kwaliteit van het woningaanbod, de verschillen in de omvang van de vraag van de primaire doelgroepen en de verschillende marktpositie in verschillende gemeenten en kernen. Daarnaast hanteert Actium het uitgangspunt dat de streefhuurverhoging na woningverbetering (renovatie/ groot onderhoud) niet groter mag zijn dan de verwachte energielastenreductie. In 2018 werd het streefhuurbeleid geactualiseerd.</p> <p>Eind 2019 had (JV 2019, p.8, nog niet vastgesteld):</p> <ul style="list-style-type: none"> • 67% van de kernvoorraad (zelfstandige woningen) een streefhuurprijs onder de 1e aftoppingsgrens en • 89% een streefhuurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens <p><u>Woonlastencalculator:</u></p> <p>Sinds 2018 biedt Actium de Woonlastencalculator aan bij woningadvertenties, waardoor woningzoekenden bij het bij het reageren op woningen (via Woningnet) eenvoudiger een betaalbare keuze kunnen maken (Evaluatie PA Assen 2018, p.1; De Wolden 2018, p.6). Tijdens het voorafgaande traject heeft Actium aanhoudend inspanningen geleverd, om Woningnet</p>	

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	bereid te krijgen om de Woonlastencalculator op te nemen op haar website en hiervoor de samenwerking aan te gaan met andere partijen, zoals het Nibud en Vabi. Het gebruik van deze tool is nu mogelijk voor alle woningzoekenden in Drenthe (toelichting Actium).	
<p><i>Betalingsproblematiek:</i> Rondom betalingsachterstanden zijn er in de gemeenten afspraken gemaakt rondom vroegsignalering. In de prestatieafspraken is afgesproken dat Actium zo vroeg mogelijk in actie komt bij dreigende betalingsproblemen om huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen (PA Assen 2018-2022, p.7; De Wolden 2017, p.8; 2018, p.6; 2019-2023, p.4; Midden-Drenthe 2017, p.4; 2018, p.5; 2018-2021, p.7; Ooststellingwerf 2017, p.13; 2018, p.3; 2019, p.5; Westerveld 2018, p.6; 2019, p.6).</p>	<p>Actium heeft zich in de visitatieperiode goed ingezet om vroegtijdig in actie te komen bij betalingsachterstanden.</p> <p>Dit is te zien in de cijfers, waarbij de huisuitzettingen met bijna 90% zijn afgenomen ten opzichte van 2014 (van 48 uitzettingen naar 5 uitzettingen) (toelichting Actium).</p> <p>Actium heeft in de visitatieperiode ingezet om problematische huurschulden zo vroeg mogelijk te signaleren, om uitzettingen te voorkomen. Actium heeft daarom het debiteurenproces opnieuw ingericht: van generiek naar gepersonaliseerd en grotendeels geautomatiseerd. Deze aanpak is meer gericht op maatwerk, waardoor huurders met echte problemen sneller in beeld komen. Vervolgens gaat Actium samen met de ketenpartners op zoek naar de onderliggende oorzaak en een oplossing die bij de huurder past (toelichting Actium; JV 2018, p.15).</p> <p>In Assen is daarnaast in 2018 het project 'De Vaart Erin!', gestart om de ketensamenwerking rondom betaalbaarheidsproblematiek te versterken, middels casusregie (één regisseur, één plan) (Evaluatie PA Assen 2018, p.1; toelichting Actium).</p> <p>Aantal aanzeggingen / ontruiming op basis van huurachterstanden (+ overlast + hennep) door Actium in Assen, De Wolden, Midden-Drenthe, Ooststellingwerf en Westerveld, Hoogeveen en Meppel te samen:</p> <p>2016: 136 aanzeggingen / 27 ontruiming, waarvan 2 vanwege hennep (JV 2016)</p> <p>2017: 91 aanzeggingen / 17 ontruiming, waarvan 3 vanwege hennep (JV 2017)</p> <p>2018: 68 aanzeggingen / 11 ontruiming waarvan 2 vanwege hennep (JV 2018)</p> <p>2019: 59 aanzeggingen/5 ontruiming als gevolg van huurachterstand (JV 2019)</p>	8
Assen		
<p><i>Betaalbaarheid nieuwbouw:</i> Vanaf 2017 is in de prestatieafspraken in Assen is opgenomen dat Actium 80% van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen realiseert onder de aftoppingsgrenzen, zodat de nieuwbouw bereikbaar is voor de primaire doelgroep (PA Assen 2017, p.4; 2018-2022, p.6).</p>	<p>Actium heeft conform opgave vanaf 2017 de nieuwbouwwoningen opgeleverd onder de aftoppingsgrenzen, hierbij is zelfs 100% gerealiseerd onder de eerste aftoppingsgrens. Hiervoor kent de visitatiecommissie twee pluspunten toe.</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Het aandeel van de opgeleverde nieuwbouwwoningen met een aanvangshuurprijs onder de aftoppingsgrenzen:</p> <p>2016: 15,3% van de 124 nieuwbouwwoningen < eerste aftoppingsgrens* (toelichting Actium)</p> <p>2017: 100% van de 30 nieuwbouwwoningen < eerste aftoppingsgrens (toelichting Actium)</p> <p>2018: 0 nieuwbouwwoningen (toelichting Actium)</p> <p>2019: 100% van de 226 nieuwbouwwoningen < eerste aftoppingsgrens (toelichting Actium)</p> <p>*Het ontwikkelproces van deze projecten vond plaats ruim voor de inwerkingtreding van de Woningwet 2015. Derhalve werd nog geen rekening gehouden met de aftoppingsgrenzen (toelichting Actium).</p>	
De Wolden		
<p><i>Betaalbaarheid nieuwbouw:</i> In de prestatieafspraken in De Wolden is opgenomen dat Actium 80% van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen realiseert onder de eerste aftoppingsgrens voor kleinere woningen voor huishoudens van 1 en 2 personen en onder de tweede aftoppingsgrens voor grotere woningen voor huishoudens van 3 of meer personen. De nieuwbouw is hiermee bereikbaar voor de primaire doelgroep (PA De Wolden 2019-2023, p.5).</p>	<p>Actium heeft conform opgave in 2019 de nieuwbouwwoningen opgeleverd onder de aftoppingsgrenzen. In 2017 was de opgave nog niet van toepassing, maar kwam Actium al wel in de buurt van de afspraken. Er wordt een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.</p> <p>Het aandeel van de opgeleverde nieuwbouwwoningen door Actium in De Wolden met een aanvangshuurprijs onder de aftoppingsgrenzen:</p> <p>2016: 0 nieuwbouwwoningen (toelichting Actium)</p> <p>2017: 76% van de 33 nieuwbouwwoningen < tweede aftoppingsgrens. 18% onder de eerste aftoppingsgrens (toelichting Actium)</p> <p>2018: 0 nieuwbouwwoningen (toelichting Actium)</p> <p>2019: 91% van de 55 nieuwbouwwoningen < tweede aftoppingsgrens. 82% < eerste aftoppingsgrens (toelichting Actium)</p>	7
Midden-Drenthe		
<p><i>Er zijn geen aanvullende opgaven vastgesteld in Midden-Drenthe, dan onder algemeen beschreven.</i></p>		-
Ooststellingwerf		
<p><i>Er zijn geen aanvullende opgaven vastgesteld in Ooststellingwerf, dan onder algemeen beschreven.</i></p>		-
Westerveld		
<p><i>Er zijn geen aanvullende opgaven vastgesteld in Westerveld, dan onder algemeen beschreven.</i></p>		-
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie stelt vast dat Actium goed heeft gepresteerd in het licht van de opgave op het gebied van betaalbaarheid. Actium heeft zich ingezet om de huurverhoging laag te houden voor de laagste inkomens, en ook op het verlagen van de bredere woonlasten middels uitgebreide maatregelen. Verder past het streefhuurbeleid van Actium in overeenstemming met de lokale opgaven. Daarbij heeft Actium ook goed gepresteerd als het gaat om de opgave rondom het voorkomen van huisuitzettingen en het beperken van betalingsproblematiek. Door in te zetten op vroegsignalering en hierbij de samenwerking op te zoeken met netwerkpartners, zijn de uitzettingen sterk afgenomen.</p>		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Gemiddelde beoordeling		7,7

Thema 2: beschikbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Algemeen		
<p><i>Gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem:</i></p> <p>In de prestatieafspraken met de gemeenten is opgenomen dat Actium, samen met andere corporaties in Drenthe, de mogelijkheid tot verdergaande samenwerking op het gebied van woonruimteverdeling in Drenthe onderzoekt, als vervolg op de website www.drenthehuurt.nl. Doel is dat woningzoekenden op laagdrempelige en eenvoudige wijze een nieuwe woning kunnen vinden (PA Assen, 2018-2022, p.2).</p>	<p>Actium heeft zich in de visitatieperiode ingezet voor het opzetten van een gezamenlijk Drents woonruimteverdeelsysteem. In het nieuwe systeem is het doel dat woningzoekenden niet alleen de woningen van de Drentse corporaties kunnen bekijken, maar ook via hetzelfde systeem kunnen reageren. Dit laatste was bij de vorige website (www.drenthehuurt.nl) niet mogelijk (toelichting Actium).</p> <p>Actium heeft een inhoudelijk en facilitaire rol gespeeld. Inhoudelijk is Actium betrokken geweest in alle overlegstructuren (stuurgroep, projectgroep, alle werkgroepen). Hierbij was het kantoor van Actium twee jaar lang beschikbaar voor alle vergaderingen van de werkgroepen. Ook was een medewerker van Actium tijdens de implementatiefase, namens de corporaties, het overkoepelende aanspreekpunt voor alle corporaties. Tevens is Actium financieel penvoerder (toelichting Actium).</p> <p>De samenwerking is in 2018 en 2019 verder geïntensiveerd. Niet alleen tussen de acht corporaties, maar ook met hun twaalf huurdersorganisaties. Er heeft co-creatie plaatsgevonden tussen deze partijen om het van de grond te krijgen. Met ingang van 28 april 2020 wordt het nieuwe platform Thuis Kompas (www.thuis Kompas.nl) gelanceerd. Via dit platform kunnen woningzoekenden reageren op het complete aanbod van beschikbare sociale huurwoningen in Drenthe (totaal circa 70.000 vhe's).</p> <p>Bij Thuis Kompas geldt één inschrijving voor het hele gebied. Woningzoekenden betalen geen inschrijfgeld, dus kunnen kosteloos reageren. Als ze een woning hebben gevonden, betalen ze 25 euro acceptatiekosten. Dit maakt een woning zoeken goedkoper, transparanter en gemakkelijker. Ook na lancering blijven de huurdersorganisaties structureel betrokken bij het platform (toelichting Actium).</p> <p>Voor het volledig voldoen aan de opgave en de actieve rol die Actium hierin inhoudelijk en facilitair heeft opgepakt, zijn pluspunten toegekend.</p>	8
Assen		
<p><i>Sociale voorraad:</i> In de prestatieafspraken is opgenomen dat Actium de ambitie heeft om de</p>	<p>In de jaren 2017 en 2018 was er sprake van een tijdelijke netto-afname van de kernvoorraad van Actium</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>benodigde netto uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen van 600 woningen in de periode 2015 tot en met 2025 voor haar rekening te nemen. Zij streeft naar een voorraad sociale huurwoningen van 8.412 in 2025 (PA Assen 2017, p.4; 2018-2022, p.8).</p>	<p>in Assen, als gevolg van sloop ter voorbereiding op vervangende nieuwbouw op herstructureringslocaties. In 2019 is weer sprake van een netto-toename van de kernvoorraad. De verwachting van Actium is dat de totale woningvoorraad met ingang van 2019 niet verder zal krimpen, maar toegroeit naar de afgesproken omvang van 8.544 woningen eind 2025 (PS 2020-2029).</p> <p>Kernvoorraad sociale huurwoningen (zelfstandig, inclusief zelfstandig extramuraal) van Actium in Assen: 2016: 7.882 woningen (PS 2020-2029) 2017: 7.667 woningen (PS 2020-2029) 2018: 7.543 woningen (JV 2018, p.26, PS 2020-2029) 2019: 7.830 woningen (PS 2020-2029)</p> <p>Naast nieuwbouw en onttrekkingen (<i>zie volgende opgaven en prestaties</i>) heeft Actium in het kader van de uitbreidingsopgave in 2019 130 wooneenheden van collega corporatie Mooiland overgenomen. Vanuit Mooiland was verkoop aan een marktpartij niet uitgesloten. Met de aankoop heeft Actium ervoor gezorgd dat de woningen behouden blijven voor de sociale voorraad in Assen en de woningvoorraad van Actium wordt uitgebreid, richting het beoogde aantal (toelichting Actium).</p> <p>De visitatiecommissie kent een pluspunt toe, voor de verwachte ontwikkeling waarmee wordt voldaan aan de opgave, en de inzet voor overname en behoud van sociale huurwoningen in de gemeente.</p>	
<p><i>Nieuwbouw:</i> Om de voorraad toe te laten nemen, zal Actium onder meer nieuwbouw sociale huurwoningen realiseren. Over de te realiseren aantallen zijn afspraken gemaakt in de visitatieperiode.</p> <p>Aantal door Actium nieuw te bouwen woningen in Assen: 2016: 80 woningen (Bod Assen 2016, p.2) 2017: 28 woningen (PA Assen 2017, p.4) 2018/2019: 84 woningen (PA Assen 2018-2022, p.19)</p>	<p>Actium heeft in de visitatieperiode in Assen conform afspraken nieuwbouw sociale huurwoningen gerealiseerd. Jaarlijks is er voldaan aan de afspraken en in 2016 en 2019 zijn er zelfs aanzienlijk meer woningen gerealiseerd dan afgesproken. Hiervoor is een pluspunt toegekend.</p> <p>Door Actium opgeleverde aantallen nieuwbouw sociale huurwoningen in Assen: 2016: 124 woningen (JV 2016, p.36) 2017: 30 woningen (JV 2017, p.52) 2018: 0 woningen (Evaluatie PA Assen 2018, p.2; JV 2018, p.27) 2019: 226 woningen (JV 2019)</p> <p>In 2019 zijn nog eens 245 woningen in ontwikkeling/aanbouw, die naar verwachting in 2020 worden opgeleverd (Evaluatie PA Assen 2018, p.2).</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Aanvullend heeft Actium samen met de gemeente Assen een zestal te verkennen acties benoemd om het tekort aan plancapaciteit tot en met 2025 op te lossen, waaronder het onderzoeken van de mogelijkheden tot verdichting en een verkoopstop, het actief benaderen van marktpartijen, en de bouw van tijdelijke woningen. Actium en de gemeente zetten tevens gezamenlijk een locatieatlas als instrument in om beter inzicht te krijgen in beschikbare locaties en locatiepaspoorten.	
<p><i>Onttrekkingen:</i> Er zijn in de prestatieafspraken ook aantallen te onttrekken woningen door Actium in Assen opgenomen.</p> <p>Aantal te onttrekken woningen door Actium in Assen middels verkoop:</p> <p>2016: 30 woningen (Bod Assen 2016, p.2) 2017: 24 woningen (PA Assen 2017, p.5) 2018: 25 woningen (PA Assen 2017, p.5) 2019: 25 woningen (PA Assen 2017, p.5)</p> <p>Aantal te onttrekken woningen door Actium in Assen middels sloop:</p> <p>2016: 111 woningen (Bod Assen 2016, p.2) 2017: 126 woningen (PA Assen 2017, p.5) 2018: 118 woningen (PA Assen 2017, p.5) 2019: 60 woningen (PA Assen 2017, p.5)</p>	<p>Actium heeft in de visitatieperiode iets meer woningen verkocht (119), dan men tijdens het maken van de prestatieafspraken had ingeschat (104). Wel heeft Actium ervoor gezorgd dat de woningen verkocht worden aan de bedoelde doelgroep, namelijk eigenaar bewoners in het lage koopsegment. Verder zijn er minder woningen onttrokken middels sloop, dan voorzien. Als gevolg van uitstel vanwege externe omstandigheden. Hiermee wordt in voldoende mate voldaan aan de opgave.</p> <p>Actium heeft woningen verkocht in Assen:</p> <p>2016: 18 woningen (JV 16, p.34) 2017: 39 woningen (JV 17, p.49) 2018: 38 woningen (JV 18, p.27) 2019: 24 woningen (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p> <p>In de koopovereenkomsten heeft Actium de artikelen 'verkoop voor zelfbewoning en verhuurbod' en 'anti-speculatiebeding' opgenomen, zodat woningen uitsluitend worden verkocht aan toekomstige eigenaar-bewoners en niet aan beleggers. Dit geldt in alle gemeenten (toelichting Actium).</p> <p>Actium heeft verhuureenheden gesloopt in Assen:</p> <p>2016: 53 vhe (JV 2016, p.36) 2017: 225 vhe (JV 2017, p.52) 2018: 56 vhe (JV 2018, p.28) 2019: 44 vhe (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p> <p>Als gevolg van diverse omstandigheden (zoals flora en fauna, vergunningverlening) is het jaar van uitvoering van sommige projecten verschoven, ten opzichte van de oorspronkelijke planning (toelichting Actium).</p>	6
De Wolden		
<p><i>Sociale voorraad:</i> In de prestatieafspraken is opgenomen dat de kernvoorraad sociale huurwoningen van Actium in De Wolden in de periode 2018 tot en met 2023 minimaal gelijk blijft aan 1.591 woningen (PA De Wolden 2018, p.5; 2019-2023, p.7).</p>	<p>Actium heeft in de visitatieperiode tot dusver voldaan aan de opgave om de sociale huurwoningvoorraad minimaal op 1.591 woningen te behouden, met een sociale huurwoningvoorraad van 1.611 in 2019. Er wordt een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Kernvoorraad sociale huurwoningen (zelfstandig) van Actium in De Wolden:</p> <p>2016: 1.568 woningen (JV 2016, p.35)</p> <p>2017: 1.591 woningen (JV 2017, p.51)</p> <p>2018: 1.630 woningen (JV 2018, p.26)</p> <p>2019: 1.611 woningen (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p>	
<p><i>Nieuwbouw:</i> In De Wolden zijn afspraken gemaakt over de te realiseren nieuwbouw sociale huurwoningen door Actium gedurende de visitatieperiode.</p> <p>Aantal door Actium nieuw te bouwen sociale huurwoningen in De Wolden:</p> <p>2016: 0 woningen (Bod De Wolden 2016, p.2)</p> <p>2017: 33 woningen (PA De Wolden 2017, p.6)</p> <p>2018: 22 woningen (PA De Wolden 2018, p.4)</p> <p>2019: 0 woningen (Activiteitenoverzicht De Wolden 2019, p.3)</p>	<p>Conform opgave heeft Actium in de visitatieperiode nieuwbouw sociale huurwoningen opgeleverd in de Wolden. De woningen die gepland stonden in 2018 zijn uiteindelijk met vertraging opgeleverd in 2019. Er wordt een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.</p> <p>Door Actium opgeleverde aantallen nieuwbouw sociale huurwoningen in De Wolden:</p> <p>2016: 0 woningen (JV 2016, p.36)</p> <p>2017: 33 woningen (JV 2017, p.52)</p> <p>2018: 0 woningen (Evaluatie PA De Wolden 2018, p.3), (JV 2018, p.27)</p> <p>2019: 22 woningen (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p> <p>De vertraging in 2018 was ontstaan door vertraging in de aanleg van de nutsvoorziening vanwege een tekort aan bouw personeel en -materialen. Hierdoor liep het project vertraging op (Evaluatie PA De Wolden 2018, p.3).</p>	7
<p><i>Onttrekkingen:</i> Er zijn ook afspraken gemaakt rondom het onttrekken van woningen in De Wolden middels sloop en verkoop.</p> <p>Actium heeft geen sloopplannen in de visitatieperiode (Bod De Wolden 2016, p.2; PA De Wolden 2017, p.6; 2018, p.4; Activiteitenoverzicht De Wolden 2019, p.3)</p> <p>Aantal door Actium te verkopen woningen in De Wolden:</p> <p>2016: 17 woningen (Bod De Wolden 2016, p.2)</p> <p>2017: 15 woningen (PA De Wolden 2017, p.6)</p> <p>2018: maximaal 13 woningen (PA De Wolden 2018, p.4)</p> <p>2019: 10 woningen (Activiteitenoverzicht De Wolden 2019, p.3)</p>	<p>In de visitatieperiode heeft Actium voldaan aan de afspraken op het gebied van onttrekkingen. Er zijn geen woningen gesloopt en de verkopen zijn rond de afgesproken aantallen gebleven. Daarnaast heeft Actium woningen volgens de afspraken verkocht aan zittende huurders en de verkoopstop binnen de regels gehandhaafd. Er wordt een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.</p> <p>Actium heeft in De Wolden geen woningen gesloopt in de visitatieperiode, conform opgave (JV 2016, p.36; 2017, p.52; 2019 concept; Evaluatie PA De Wolden 2018, p.3)</p> <p>Door Actium verkochte aantallen sociale huurwoningen in De Wolden:</p> <p>2016: 12 woningen (JV 2016, p.34)</p> <p>2017: 8 woningen (JV 2017, p.49)</p> <p>2018: 8 woningen (Evaluatie PA De Wolden 2018, p.3), (JV 2018, p.27)</p> <p>2019: 14 woningen (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Te verkopen woningen worden eerst aan de zittende huurder aangeboden, zolang deze de woning niet wil of kan kopen, mag deze de woning blijven huren en wordt de woning verkocht bij mutatie (PA De Wolden 2017, p.6; 2018, p.4; 2019-2023, p.7).</p> <p>In de kernen Drogeropslagen, Echten, Linde en Alteveer was van juli 2016 tot augustus 2018 een verkoopstop van kracht, ingegeven door de tijdelijke druk op de sociale woningmarkt door vergunninghouders en de uitstroom uit instellingen (PA De Wolden 2017, p.6; 2018, p.4).</p>	<p>In 2018 zijn de helft van de verkochte woningen verkocht aan de zittende huurder, conform afspraak (Evaluatie PA De Wolden 2018, p.3). Daarnaast heeft Actium in de koopovereenkomsten heeft Actium bovendien de artikelen 'verkoop voor zelfbewoning en verhuurbod' en 'anti-speculatiebeding' opgenomen, zodat woningen uitsluitend worden verkocht aan toekomstige eigenaar-bewoners en niet aan beleggers. Dit geldt in alle gemeenten (toelichting Actium).</p> <p>In de genoemde kernen met een verkoopstop zijn in 2018 geen woningen verkocht. In 2017 is in Alteveer 1 woning verkocht aan een zittende huurder. De verkoopstop is in augustus 2018 weer opgeheven (Evaluatie PA De Wolden 2018, p.4).</p>	
Midden-Drenthe		
<p><i>Sociale voorraad:</i> In Midden-Drenthe is in de prestatieafspraken opgenomen dat de totale omvang van de sociale voorraad gemiddeld stabiel blijft in de gemeente (PA Midden-Drenthe 2018-2021, p.4).</p>	<p>In de visitatieperiode is de kernvoorraad sociale huurwoningen van Actium in de gemeente Midden-Drenthe licht afgenomen. Hiermee is niet voldaan aan de opgave. Wel heeft Actium in de meerjarenbegroting voorzien in het toevoegen van nieuwbouwwoningen in Midden-Drenthe voor de opvolgende jaren (toelichting Actium).</p> <p>Kernvoorraad sociale huurwoningen (zelfstandig, inclusief zelfstandig extramuraal) van Actium Midden-Drenthe:</p> <p>2016: 1.056 woningen (PS 2020-2029, p.19) 2017: 1.049 woningen (PS 2020-2029, p.19) 2018: 1.039 woningen (PS 2020-2029, p.19) 2019: 1.033 woningen (PS 2020-2029, p.19)</p>	6
<p><i>Onttrekkingen:</i> In de visitatieperiode zijn er afspraken gemaakt over de onttrekking van sociale huurwoningen aan de voorraad in Midden-Drenthe middels sloop en verkoop.</p> <p>In Midden-Drenthe heeft Actium geen sloopplannen in de visitatieperiode, met uitzondering van 4 woningen in 2016 (Bod Midden-Drenthe 2016, p.2; PA Midden-Drenthe 2017, p.4; 2018, p.4; Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2019, p.3).</p> <p>Aantal door Actium te verkopen woningen in Midden-Drenthe:</p> <p>2016: 10 woningen (Bod Midden-Drenthe 2016, p.2) 2017: 8 woningen (PA Midden-Drenthe 2017, p.4) 2018: 8 woningen (PA Midden-Drenthe 2018, p.4) 2019: 7 woningen (Activiteitenoverzicht Midden-Drenthe 2019, p.3)</p>	<p>Actium heeft conform afspraken woningen onttrokken in Midden-Drenthe in de visitatieperiode. Er wordt een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.</p> <p>Door Actium gesloopte aantallen sociale huurwoningen in Midden-Drenthe:</p> <p>2016: 4 woningen (JV 2016) 2017: 0 woningen (JV 2017) 2018: 0 woningen (JV 2018) 2019: 0 woningen (JV 2019)</p> <p>Door Actium verkochte aantallen sociale huurwoningen in Midden-Drenthe:</p> <p>2016: 6 woningen (JV 2016, p.34) 2017: 7 woningen (JV 2017, p.49) 2018: 10 woningen (JV 2018, p.27) 2019: 6 woningen (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Te verkopen woningen worden eerst aan de zittende huurder aangeboden, zolang deze de woning niet wil of kan kopen, mag deze de woning blijven huren en wordt de woning verkocht bij mutatie (PA Midden-Drenthe 2017, p.4; 2018, p.4).</p>	<p>In haar koopovereenkomsten heeft Actium bovendien de artikelen 'verkoop voor zelfbewoning en verhuurbod' en 'anti-speculatiebeding' opgenomen, zodat woningen uitsluitend worden verkocht aan toekomstige eigenaar-bewoners en niet aan beleggers. Ook worden de woningen vanuit het beleid van Actium in eerste instantie aangeboden aan zittende huurders (toelichting Actium).</p>	
Ooststellingwerf		
<p><i>Sociale voorraad:</i> In Ooststellingwerf is een anticipeerregio krimp. Voor de corporaties betekent dit dat de corporaties per kern ontwikkelingen op de sociale huurwoningmarkt zullen moeten volgen en maatwerk oplossingen zullen moeten zoeken (PA Ooststellingwerf 2018-2022, p.9).</p>	<p>Ooststellingwerf maakt onderdeel uit van de woningmarktregio Friesland en ligt daarmee niet in de kernregio van Actium (woningmarktregio Groningen/Drenthe). Dit houdt in dat Actium in de gemeente Ooststellingwerf vooral een beheerrol heeft. Zij mag wel investeren in haar bestaande bezit, maar uitbreiding van de woningvoorraad is niet meer toegestaan. Gezien de anticiperende krimpopgave, is uitbreiding ook niet aan de orde. Actium heeft in de visitatieperiode de woningvoorraad in Ooststellingwerf licht laten afnemen. Dit is mede het gevolg van sloop in 2019 ter voorbereiding op nieuwbouw (Haerenkwartier) (toelichting Actium).</p> <p>Er wordt een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.</p> <p>Sociale huurwoningvoorraad van Actium in Ooststellingwerf: 2016: 2.192 woningen (JV 2016, p.35) 2017: 2.199 woningen (JV 2017, p.51) 2018: 2.195 woningen (JV 2018, p.26) 2019: 2.175 woningen (PS 2020-2029)</p>	7
<p><i>Nieuwbouw:</i> In de visitatieperiode zijn er afspraken gemaakt in Ooststellingwerf rondom de te realiseren nieuwbouw sociale huurwoningen door Actium.</p> <p>Aantal door Actium nieuw te bouwen sociale huurwoningen in Ooststellingwerf: 2016: 0 woningen (Bod Ooststellingwerf 2016, p.2) 2017: 34 woningen (PA Ooststellingwerf 2017, p.11) 2018: 0 woningen (PA Ooststellingwerf 2018, p.5) 2019: 0 woningen (PA Ooststellingwerf 2019, p.7)</p>	<p>Actium heeft in de visitatieperiode conform afspraken 34 woningen opgeleverd in de gemeente Ooststellingwerf. Er wordt een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.</p> <p>Door Actium opgeleverde aantallen nieuwbouw sociale huurwoningen in Ooststellingwerf: 2016: 0 woningen (JV 2016, p.36) 2017: 34 woningen (JV 2017, p.52) 2018: 0 woningen (JV 2018, p.27) 2019: 0 woningen (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p> <p>Ter voorbereiding op de nieuwbouw van 44 woningen in de wijk het Haerenkwartier in Oosterwolde (oplevering 2020) is tijdens de visitatieperiode een projectonthefing aangevraagd, welke door de minister ook is verleend (toelichting Actium).</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><i>Onttrekkingen:</i> In Ooststellingwerf zijn er afspraken gemaakt over het onttrekken van sociale huurwoningen middels sloop en verkoop in de visitatieperiode.</p> <p>Aantal door Actium te slopen woningen in Ooststellingwerf: 2016: 8 woningen (Bod Ooststellingwerf 2016, p.2) 2017: 0 woningen (PA Ooststellingwerf 2017, p.11) 2018: 0 woningen (PA Ooststellingwerf 2018, p.5) 2019: 40 woningen (PA Ooststellingwerf 2019, p.7)</p> <p>Aantal door Actium te verkopen woningen in Ooststellingwerf: 2016: 14 woningen (Bod Ooststellingwerf 2016, p.2) 2017: 12 woningen (PA Ooststellingwerf 2017, p.11) 2018: 11 woningen (PA Ooststellingwerf 2018, p.5) 2019: 10 woningen (PA Ooststellingwerf 2019, p.7)</p> <p>Te verkopen woningen worden eerst aan de zittende huurder aangeboden, zolang deze de woning niet wil of kan kopen, mag deze de woning blijven huren en wordt de woning verkocht bij mutatie (PA Ooststellingwerf 2017, p.11; 2018, p.5; 2019, p.7).</p> <p>In de kernen Fochteloo, Haule, Langedijke en Nijeberkoop geldt van juli 2016 tot augustus 2018 een verkoopstop. Het strategisch uitgangspunt voor deze kernen (terugtrekken) blijft gehandhaafd (PA Ooststellingwerf 2017, p.11; 2018, p.5).</p>	<p>Actium heeft in de visitatieperiode conform opgave woningen onttrokken in de gemeente Ooststellingwerf. Er wordt een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.</p> <p>Door Actium gesloopte aantallen sociale huurwoningen in Ooststellingwerf: 2016: 3 woningen (JV 2016, p.36) 2017: 0 woningen (JV 2017, p.52) 2018: 0 woningen (JV 2018, p.27) 2019: 8 woningen (JV 2019, nog niet vastgesteld)* *De 'administratieve' sloop van de resterende woningen uit 2019 vindt plaats in 2020.</p> <p>Door Actium verkochte aantallen sociale huurwoningen in Ooststellingwerf: 2016: 12 woningen (JV 2016, p.34) 2017: 10 woningen (JV 2017, p.49) 2018: 10 woningen (JV 2018, p.27) 2019: 10 woningen (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p> <p>In de koopovereenkomsten heeft Actium bovendien de artikelen 'verkoop voor zelfbewoning en verhuurbod' en 'anti-speculatiebeding' opgenomen, zodat woningen uitsluitend worden verkocht aan toekomstige eigenaar-bewoners en niet aan beleggers. Ook worden de woningen vanuit het beleid van Actium in eerste instantie aangeboden aan zittende huurders (toelichting Actium).</p> <p>In de genoemde kernen met een verkoopstop zijn in de betreffende periode geen woningen verkocht. De verkoopstop is in augustus 2018 weer opgeheven, conform afspraak (toelichting Actium).</p>	7
Westerveld		
<p><i>Sociale voorraad:</i> in Westerveld is in de prestatieafspraken opgenomen dat de totale omvang van de sociale voorraad gemiddeld stabiel blijft in de gemeente.</p>	<p>Actium heeft de sociale huurwoningvoorraad in Westerveld conform afspraak stabiel gehouden. De voorraad is zelfs iets uitgebreid in de visitatieperiode. Er wordt een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.</p> <p>Sociale huurwoningvoorraad van Actium in Westerveld: 2016: 1.390 woningen (JV 2016, p.35) 2017: 1.421 woningen (JV 2017, p.51) 2018: 1.429 woningen (JV 2018, p.26) 2019: 1.426 woningen (PS, 2020-2029)</p>	7
<p><i>Nieuwbouw:</i> In de visitatieperiode zijn er afspraken gemaakt in Ooststellingwerf rondom de te realiseren nieuwbouw sociale huurwoningen door Actium.</p>	<p>Actium heeft in de visitatieperiode in Westerveld woningen conform opgave opgeleverd. 4 woningen die gepland stonden in 2017 zijn uiteindelijk vertraagd in</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Aantal door Actium nieuw te bouwen woningen in Westerveld:</p> <p>2016: 0 woningen (Bod Westerveld 2016, p.2)</p> <p>2017: 52 woningen in Havelte (PA Westerveld 2017)</p> <p>2018: 0 woningen (Activiteitenoverzicht Westerveld 2018, p.4)</p> <p>2019: 0 woningen (Activiteitenoverzicht Westerveld 2019, p.3)</p>	<p>2018 opgeleverd. Er wordt een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.</p> <p>Door Actium opgeleverde aantallen nieuwbouw sociale huurwoningen in Westerveld:</p> <p>2016: 0 woningen (JV 2016, p.36)</p> <p>2017: 48 woningen (JV 2017, p.52)</p> <p>2018: 4 woningen (JV 2018, p.27)</p> <p>2019: 0 woningen (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p> <p>Het project in Havelte (2017) gaat om de sloop van het bestaande zorgcentrum, waar Actium appartementen en korte duur opvangplaatsen heeft teruggebouwd (JV 2018).</p>	
<p><i>Onttrekkingen:</i> In Westerveld zijn er afspraken gemaakt over het onttrekken van sociale huurwoningen middels sloop en verkoop in de visitatieperiode.</p> <p>Aantal door Actium te slopen woningen in Westerveld:</p> <p>2016: 55 zorgeenheden (Bod Westerveld 2016, p.2)</p> <p>2017: 32 woningen (Pres 17)</p> <p>2018: 0 woningen (Activiteitenoverzicht Westerveld 2018, p.4)</p> <p>2019: 0 woningen (Activiteitenoverzicht Westerveld 2019, p.3)</p> <p>Aantal door Actium te verkopen woningen in Westerveld:</p> <p>2016: 11 woningen (Bod Westerveld 2016, p.2)</p> <p>2017: 7 woningen (Pres 17)</p> <p>2018: 9 woningen (PA Westerveld 2018, p.4)</p> <p>2019: 6 woningen (PA Westerveld 2019, p.4)</p> <p>Te verkopen woningen worden eerst aan de zittende huurder aangeboden, zolang deze de woning niet wil of kan kopen, mag deze de woning blijven huren en wordt de woning verkocht bij mutatie (PA Westerveld 2018, p.4; 2019, p.4).</p> <p>In de kernen Geeuwenbrug, Havelterberg, Vledderveen, Wapse, Wapserveen, Wittelte en Zorgvlied geldt van juli 2016 tot augustus 2018 een verkoopstop. Het strategisch uitgangspunt voor deze kernen (terugtrekken) blijft gehandhaafd (PA Westerveld 2018, p.4).</p>	<p>Actium heeft in Westerveld conform opgave woningen onttrokken aan de sociale huurwoningvoorraad. Er zijn minder woningen gesloopt en verkocht dan in de afspraken geprognostiseerd. Er wordt een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.</p> <p>Door Actium gesloopte aantallen sociale huurwoningen in Westerveld:</p> <p>2016: 22 woningen (JV 2016, p.36)</p> <p>2017: 0 woningen (JV 2017, p.52)</p> <p>2018: 0 woningen (JV 2018, p.27)</p> <p>2019: 0 woningen (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p> <p>Door Actium verkochte aantallen sociale huurwoningen in Westerveld:</p> <p>2016: 4 woningen (JV 2016, p.34)</p> <p>2017: 8 woningen (JV 2017, p.49)</p> <p>2018: 7 woningen (JV 2018, p.27)</p> <p>2019: 5 woningen (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p> <p>In de koopovereenkomsten heeft Actium de artikelen 'verkoop voor zelfbewoning en verhuurbod' en 'anti-speculatiebeding' opgenomen, zodat woningen uitsluitend worden verkocht aan toekomstige eigenaar-bewoners en niet aan beleggers. Ook worden de woningen vanuit het beleid van Actium in eerste instantie aangeboden aan zittende huurders (toelichting Actium).</p> <p>In de genoemde kernen met een verkoopstop zijn in de betreffende periode 5 woningen verkocht. Het betrof verkoop aan zittende huurders of verkoop na reguliere publicatie, conform de afgesproken spelregels. De verkoopstop is in augustus 2018 weer opgeheven, conform afspraak (Evaluatie PA Westerveld 2017).</p>	7
Meppel		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><i>Sociale voorraad en nieuwbouw:</i> Meppel kent een uitbreidingsbehoefte van 220 woningen in de periode 2018-2021. In dit kader is er ook met Actium expliciete afspraken gemaakt rondom een bijdrage. Daarom is in 2019 afgesproken dat Actium minimaal 40 woningen zal realiseren, om de omvang van de sociale huurwoningvoorraad uit te breiden.</p>	<p>Actium heeft in de visitatieperiode conform opgave bijgedragen aan de uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad en in 2019 20 levensloopgeschikte woningen gerealiseerd. Hiermee wordt nog niet voldaan aan de opgave.</p> <p>Actium wil wel een bijdrage leveren aan de verdere netto-uitbreidingsbehoefte in de gemeente, daarom is Actium bezig met de voorbereiding van 100 nieuwbouwwoningen in de gemeente, in de periode 2020-2024 (toelichting Actium).</p> <p>Er wordt een pluspunt toegekend voor de geleverde bijdrage en de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwprojecten.</p> <p>Sociale huurwoningvoorraad van Actium in Meppel: 2016: 416 woningen (JV 2016) 2017: 398 woningen (JV 2017) 2018: 397 woningen (JV 2018) 2019: 414 woningen (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p> <p>Gerealiseerde nieuwbouwwoningen van Actium in Meppel: 2016: 27 woningen (JV 2016) 2017: 0 woningen (JV 2017) 2018: 0 woningen (JV 2018) 2019: 20 woningen (JV 2019, p.24, nog niet vastgesteld)</p>	7
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie constateert dat Actium in relatie tot de opgaven rondom beschikbaarheid ruim voldoende heeft gepresteerd. Actium heeft woningen toegevoegd, in Assen zelfs meer dan in de afspraken opgenomen. Daarbij is ook in bijna alle gemeenten voldaan aan de lokale opgave rondom de omvang van de sociale voorraad. In Assen en Midden-Drenthe zijn iets meer woningen onttrokken aan de voorraad dan in de afspraken overeengekomen. Desalniettemin wordt er wel in voldoende mate voldaan aan deze opgaven.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,0

Thema 3: kwaliteit woningvoorraad en duurzaamheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Algemeen</p> <p><i>Sectorconvenant:</i> Het is in de prestatieafspraken in de gemeenten opgenomen dat Actium streeft naar een gemiddelde Energie-Index van 1,2-1,4 (label B) in 2020 voor haar totale woningvoorraad (PA Assen 2017, p.6; 2018-2022, p.11; 2019, p.2; De Wolden 2017, p.10; 2018, p.8; 2019-2023, p.11; Midden-Drenthe 2017, p.4; 2018, p.7; 2018-2021, p.10; 2018, p.8; 2019, p.9; Ooststellingwerf 2018, p.8; 2019, p.9; Westerveld 2018, p.7; 2019, p.8).</p>	<p>Actium heeft conform opgave ingezet op de verduurzaming van de voorraad, waardoor in 2019 een gemiddeld energie-index van 1,33 is bereikt, waarmee vroegtijdig wordt voldaan aan de sectorafspraken.</p> <p>Actium heeft deze doelstelling behaald voor zowel het totale woningbezit als voor iedere gemeente afzonderlijk.</p> <p>Gemiddelde energie-index bezit Actium: 2016: 1,60 (JV 16, p.39)</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>2017: 1,57 (JV 17, p.56) 2018: 1,50 (JV 18, p.31) 2019: 1,33 (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p> <p>De woningen van Actium in de gemeenten Aa en Hunze, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe en Noordenveld hebben gemiddeld energielabel B eind 2018. In 2019 zette Actium met name in de gemeente De Wolden, Oostellingerwerf, Westerveld en Assen in op verduurzamingsactiviteiten, om ook hier gemiddeld label B te behalen (JV 2018; JV 2019).</p> <p>Dit heeft Actium onder meer bereikt door in de visitatieperiode de verduurzamingsopgave voor de bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk in combinatie met planmatige onderhoudsactiviteiten uitgevoerd. Actium heeft hiervoor geen kosten in rekening gebracht bij de huurders (Toelichting Actium; JV 2019, p.28). Daarnaast heeft Actium in 2018 zonnepanelen geplaatst, waardoor eind 2019 42% van de woningen van Actium voorzien is van zonnepanelen. Ook werden er NOM-woningen opgeleverd, en is er ingezet op huiskamergesprekken met huurders over duurzaam woongedrag en hybride warmtepompinstallaties via energiecoaches van MEVM. (JV 2018, p.47).</p> <p>De visitatiecommissie kent twee pluspunten toe, voor het vroegtijdig voldoen aan de opgave, de inspanningen die Actium hiertoe heeft gepleegd, en de manier waarop huurders zijn betrokken.</p>	
<p><i>Doelstellingen duurzaamheid:</i> In de prestatieafspraken met de diverse gemeenten is opgenomen dat Actium streeft naar een CO2-neutrale kernvoorraad in 2050 (conform de Aedes Woonagenda 2017-2021) en zich tot het uiterste inspannt om versneld tot een energie neutrale kernvoorraad in 2040 te komen, conform de Drentse deal 'Expeditie naar energieneutraal wonen'.</p>	<p>In het kader van de opgave heeft Actium in de visitatieperiode een goede bijdrage geleverd. Zo heeft Actium zich conformeert aan het streven naar een CO2-neutrale kernvoorraad in 2050. Ten behoeve hiervan is in 2018 door Actium de Aedes-routekaart ingevuld, die de hoofdlijnen van te volgen stappen voor Actium weergeeft om de doelstelling te bereiken. De routekaart diende als eerste stap in de uitwerking van een duurzaamheidsvisie en duurzaamheidsprogramma. Een medewerker van Actium was één van de ruim veertig door Aedes opgeleide CO2-coaches. Ook kwamen op initiatief van Actium, de Drentse corporaties bij elkaar om ervaringen uit te delen over de Routekaart CO2-neutraal in 2050 (toelichting Actium).</p> <p>Daarnaast moeten alle gemeenten in 2021 een warmtetransitievisie hebben. In 2018 en 2019 heeft Actium de verschillende gemeenten nadrukkelijk en meermaals verzocht om Actium, en andere corporaties</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>werkzaam in de gemeente, te betrekken bij een participatief besluitvormingsproces om te komen tot een dergelijke warmtetransitievise (met planning per wijk), zodat Actium de duurzaamheidsmaatregelen hierop kan afstemmen (JV 2018; 2019). Eind 2019 heeft Actium in drie gemeenten, Assen, Midden-Drenthe en Meppel, deelgenomen aan tweedaagse sprintsessies waarin de basis is gelegd voor het ontwikkelen van een gemeentelijke warmtetransitievise (toelichting Actium).</p> <p>Verder is Actium ook één van de acht initiatiefnemers van Drenthe Woont Circulair. De samenwerkende Drentse corporaties willen een circulaire sociale huurwoning ontwikkelen en daarmee fundamentele veranderingen brengen in de gangbare manier van bouwen en exploiteren. Een woning die betaalbaar, herhaalbaar en opschaalbaar is voor de hele corporatiesector. Daarom is een proeftuin opgezet met zes verschillende pilotprojecten in 2018. Actium neemt deel met een pilotproject van 20 nieuwbouwwoningen in de uitbreidingswijk Kloosterakker in Assen. In 2020 heeft Actium door middel van een open marktconsultatie een consortium gevonden die met Actium zal gaan pionieren en experimenteren (toelichting Actium).</p> <p>Tot slot is het noemenswaardig dat Actium in Nijeveen (gemeente Meppel) een samenwerkingspartner is voor de Energiecoöperatie Duurzaam Nijeveen. Zij hebben de ambitie het dorp in 2025 energieneutraal te hebben. Zij zetten zich in voor de particuliere woningvoorraad en Actium neemt de sociale woningvoorraad voor haar rekening. Hierbij is Actium ook een belangrijke motivator voor de particuliere woningeigenaren. In 2019 heeft Actium haar woningen, nadat ze geïsoleerd zijn, voorzien van PV-panelen (toelichting Actium).</p> <p>Voor het volledig voldoen aan de opgave, en de extra inspanning die Actium hiervoor heeft gepleegd, worden twee pluspunten toegekend. Bijvoorbeeld door gemeenten actief te benaderen en mee te werken aan proefprojecten.</p>	
<p><i>Kwaliteit verkoop:</i> In het kader van de totale woningkwaliteit en verduurzamingslag, zijn in verschillende gemeenten afspraken gemaakt over de kwaliteit van de te verkopen woningen door Actium. Bijvoorbeeld om geen woningen met een hoge energie-index te verkopen, en/of om kopers te adviseren rondom verduurzamingsmaatregelen en -programma's vanuit de corporatie (PA Assen 2017, p.6; 2018-2022, p.11).</p>	<p>Actium heeft zich in de visitatieperiode ingezet om woningen te verkopen die voldoen aan een zekere kwaliteit. Er zijn dan ook bijna geen woningen verkocht met een slecht presterend energielabel (toelichting Actium).</p> <p>Daarnaast heeft Actium conform opgave nieuwe eigenaren geadviseerd deel te nemen aan toekomstige verduurzamingsprojecten (bijv. Evaluatie PA Assen</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>2018, p.3). Tevens is, op initiatief van Actium, een samenwerking tot stand gekomen tussen het Drents Energieloket en een aantal corporaties. Het Drents Energieloket geeft informatie en advies over het energiezuiniger maken van woningen, onder meer via informatiepakketten over het energiezuiniger maken van woningen. Dergelijke informatiepakketten stelt het loket ter beschikking aan Actium, die deze aan iedere koper verschaft (toelichting Actium).</p> <p>Er is een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.</p>	
<p><i>Planmatig onderhoud en energetische verbeteringen:</i> In het kader van de kwaliteit van de woningvoorraad, zijn er rondom planmatig onderhoud en energetische verbeteringen in het woningbezit van Actium geplande activiteiten opgenomen in enkele prestatieafspraken en de activiteitenoverzichten.</p> <p>Aantal geplande woningen waar planmatig onderhoud wordt gepleegd door Actium (alle gemeenten): 2016: 5.630 woningen (JV 2016) 2017: 5.161 woningen (JV 2017) 2018: 4.800 woningen (JV 2018) 2019: 6.047 woningen (Jaarplan 2019)</p> <p>Aantal geplande woningen waar energetische maatregelen worden toegepast door Actium (alle gemeenten): 2016: 1.287 woningen (JV 2016) 2017: 1.622 woningen (JV 2017) 2018: 1.544 woningen (JV 2018) 2019: 1.029 woningen isolatie en 2.440 woningen Pv-Panelen (toelichting Actium)</p>	<p>Actium heeft zich in de visitatieperiode ingezet om de geplande woningen te voorzien van planmatig onderhoud en/of energetische verbeteringen. Actium heeft de verduurzamingsopgave voor de bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk in combinatie met planmatige onderhoudsactiviteiten uitgevoerd, zodat werkzaamheden worden geclusterd en de klanten ontzien worden (toelichting Actium).</p> <p>Er is een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.</p> <p>Actium heeft de volgende aantallen woningen planmatig onderhouden: 2016: 5.630 woningen (toelichting Actium) 2017: 5.160 woningen (toelichting Actium) 2018: 3.660 woningen (toelichting Actium) 2019: 6.047 woningen (toelichting Actium)</p> <p>Actium heeft de volgende aantallen woningen energetisch verbeterd: 2016: 1.287 woningen (toelichting Actium) 2017: 1.622 woningen (toelichting Actium) 2018: 1.310 woningen (toelichting Actium) 2019: 535 isolatie en 1.836 PV woningen (toelichting Actium)</p> <p>De geplande activiteiten in 2016 en 2017 zijn in 2018 allemaal gerealiseerd. Voor de in 2018 geplande werkzaamheden geldt dat Actium circa 76% in dat jaar heeft uitgevoerd, en het overige deel in 2019 heeft uitgevoerd (JV 2018).</p> <p>In 2019 heeft Actium in circa 92% van de geplande woningen de beoogde onderhoudsactiviteiten uit kunnen voeren. Aan 227 woningen (circa 3,7%) werden de voorgenomen onderhoudsactiviteiten niet meer uitgevoerd, omdat de beheerstrategie gewijzigd was.</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Tevens besloot Actium om de uitvoering van de onderhoudsactiviteiten van 281 woningen (4,6%) te verplaatsen naar 2020. Vanwege ondergenoemde factoren (JV 2016, 2017, 2018, 2019 nog niet vastgesteld).</p> <p>In de visitatieperiode werd de inkoop en realisatie van planmatige onderhoudsactiviteiten en energetische verbeteringen door Actium beïnvloed door de veranderende marktomstandigheden (zoals stijgende bouwkosten), met name sinds 2017 (JV 2018). Ook is er sprake geweest van een gedeeltelijke overloop van activiteiten naar het opvolgende jaar of technische onmogelijkheden. Oorzaken voor vertraging zijn bijvoorbeeld regelgeving ten aanzien van flora en fauna en een vertraging in het inkoopproces van Actium door implementatie van een nieuw primair systeem in 2017. Desondanks heeft Actium het overgrote deel van de geplande activiteiten kunnen realiseren (toelichting Actium).</p>	
Assen		
<p><i>Experimenten:</i> Rondom nieuwbouw is in de prestatieafspraken 2018-2022 in Assen afgesproken dat Actium zal experimenteren met de realisatie van Nul-Op-de-Meter-woningen (NOM-woningen) in nieuwbouw (PA Assen 2018-2022, p.11).</p>	<p>Actium heeft in 2018 in totaal 30 NOM-woningen ontwikkeld in Woonpark Diepstroeten. De woningen zijn in 2019 opgeleverd (Evaluatie PA Assen 2018, p.3).</p> <p>Tevens is Actium in Assen betrokken bij de pilot 'aardgasvrije wijk' van de gemeente in de wijk Lariks. Deze wijk maakt deel uit van het programma 'Aardgasvrije Wijken' van de Rijksoverheid en zij heeft hiervoor een subsidie verstrekt. Met dit programma wil het ministerie met zogeheten 'proeftuinen' de kennis stimuleren over het succesvol aardgasvrij maken van woonwijken in Nederland (toelichting Actium).</p> <p>Er is een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave, en een pluspunt voor de aanvullende inzet rondom aardgasvrije wijken.</p>	8
<p><i>Onderhoud:</i> Rondom onderhoud zijn er in 2017 in Assen afspraken gemaakt, dat Actium 102 woningen zal renoveren (PA Assen 2017, p.6). In de prestatieafspraken 2018-2022 zijn geen specifieke afspraken gemaakt ten aanzien van aantallen.</p> <p><i>Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het uitvoeren van planmatig onderhoud. Deze opgave en prestaties zijn reeds beschreven en getoetst onder algemeen.</i></p>	<p>Actium heeft in de visitatieperiode conform opgave woningen in 2017 middels groot onderhoud en renovatie aangepast in Assen, zelfs aanzienlijk meer dan afgesproken. Daarnaast hebben er ook in andere jaren binnen de visitatieperiode projecten op dit vlak plaatsgevonden.</p> <p>Er zijn pluspunten toegekend vanwege het voldoen aan de opgave en de aanvullende prestatie die Actium heeft geleverd.</p> <p>In totaal heeft Actium in Assen renovatie/ groot onderhoud uitgevoerd bij:</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>2016: 0 woningen (JV 16, p.37) 2017: 292 woningen (JV 17, p. 33) 2018: 48 woningen (JV 17, p. 24) 2019: 65 woningen (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p> <p>Bij groot onderhoud in 2017 in Assen heeft Actium de woningen naar gemiddeld energielabel A gebracht. De duurzaamheid van deze woningen is verbeterd door het aanbrengen van isolatie in gevels, vloeren en het dak van de woningen. Woningen zijn voorzien van nieuwe buitengevels en daken. Ook zijn keukens, badkamers en toiletten vernieuwd (JV 2017, p.34)</p> <p>Voor het kiezen van het ontwerp en de aannemer heeft Actium in de projecten tijdens de visitatieperiode gebruik gemaakt van een 'soft selection' methode, waarbij bewoners inspraak hadden op de uit te voeren werkzaamheden en zij mee mochten beslissen over het uit te voeren ontwerp en de keuze van de aannemer (JV 2017).</p>	
De Wolden		
<p><i>Onderhoud:</i> Rondom groot onderhoud en renovatie is in De Wolden afgesproken dat er door Actium groot onderhoud gepleegd zal worden aan 3 woningen in de gemeente (PA De Wolden 2017, p.10; 2018, p.8).</p> <p><i>Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het uitvoeren van planmatig onderhoud. Deze opgave en prestaties zijn reeds beschreven en getoetst onder algemeen.</i></p>	<p>Actium heeft in de visitatieperiode conform opgave groot onderhoud/renovatie uitgevoerd. In De Wolden voerde Actium in grondgebonden seniorenwoningen uit de jaren zeventig een binnenrenovatie uit. De werkzaamheden zijn uitgevoerd bij mutatie (renovatie bouwstroom genoemd). Ook maakt Actium bij mutatie woningen in een zorgcomplex zorgproof. Deze renovatiecyclus duurt tot ongeveer 2023. De daadwerkelijk gerealiseerde aantallen zijn afhankelijk van het aantal mutaties per jaar (toelichting Actium).</p> <p>Er is een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.</p> <p>Uitgevoerde renovaties/groot onderhoud door Actium in De Wolden: 2016: 3 woningen (toelichting Actium) 2017: 1 woning (toelichting Actium) 2018: 1 woning zorgproof (Evaluatie PA De Wolden 2018, p. 8). 2019: 1 woning zorgproof (JV 2019, p.54, nog niet vastgesteld).</p>	7
Midden-Drenthe		
<p><i>In Midden-Drenthe zijn er geen afspraken gemaakt op het gebied van grootonderhoud of renovatie, wel op planmatig onderhoud. Deze opgave en prestaties zijn reeds beschreven en getoetst onder algemeen.</i></p>		-
Ooststellingwerf		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<i>In Ooststellingwerf zijn er geen afspraken gemaakt op het gebied van grootonderhoud of renovatie, wel op planmatig onderhoud en het realiseren van verduurzamingmaatregelen. Deze opgaven en prestaties zijn reeds beschreven en getoetst onder algemeen.</i>		-
Westerveld		
<p><i>Onderhoud: In de prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt over het uit te voeren groot onderhoud/renovaties door Actium. Hierin is afgesproken dat aan 8 woningen in 2018 groot onderhoud zou plaatsvinden bij mutatie (PA Westerveld 2018, p.7).</i></p> <p><i>Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het aanbrengen van verduurzamingsmaatregelen. Deze opgave en prestaties zijn reeds beschreven en getoetst onder algemeen.</i></p>	<p>Actium heeft zich in de visitatieperiode ingezet voor renovatie en groot onderhoud aan woningen. In Westerveld voerde Actium in grondgebonden seniorenwoningen uit de jaren zeventig een binnenrenovatie uit. De werkzaamheden werden uitgevoerd bij mutatie (renovatie bouwstroom genoemd). Ook maakte Actium bij mutatie woningen in een zorgcomplex zorgproof. De daadwerkelijk gerealiseerde aantallen zijn afhankelijk van het aantal mutaties per jaar (toelichting Actium).</p> <p>Er is een pluspunt toegekend vanwege inzet om woningen aan te pakken, waarbij ook de mutatiegraad in acht is genomen.</p> <p>Actium heeft groot onderhoud/renovatie uitgevoerd in Westerveld: 2016: 0 woningen (JV 16). 2017: 13 woningen (JV 2017) 2018: 1 woning (toelichting Actium) 2019: 0 woningen gerenoveerd (toelichting Actium)</p>	7
Beoordeling visitatiecommissie		
De visitatiecommissie beoordeelt de inzet van Actium op het gebied van de kwaliteit van de woningvoorraad en verduurzaming met een 'goed'. De woningen hebben een goede basiskwaliteit en Actium heeft zich goed ingezet om planmatig onderhoud en renovaties uit te voeren. Actium heeft daarnaast op het gebied van verduurzaming van de voorraad grote stappen gemaakt, en de voorraad voortijdig op label B kunnen brengen. Daarbij heeft Actium zich ook ingezet voor proefprojecten rondom aardgasvrijwijken.		
Gemiddelde beoordeling		7,5

Thema 4: huisvesting bijzondere doelgroepen en wonen & zorg

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Algemeen		
<i>Toewijzing bijzondere doelgroepen: Om de wachttijden van reguliere woningzoekenden niet op te laten lopen, is in de gemeenten afgesproken dat Actium jaarlijks maximaal 20% van het vrijkomende aanbod toewijst aan bijzondere doelgroepen (vergunninghouders, medisch urgenten, cliënten van zorginstellingen, sloopurgenten) (PA Assen 2018-2022, p.12; De Wolden 2017, p.12; 2018, p.10; 2019-2023, p.14; Midden-Drenthe 2017, p.4; 2018, p.9; Ooststellingwerf 2018, p.12; 2019, p.13; Westerveld 2018, p.8; 2019, p.10).</i>	<p>Actium heeft voldaan aan de opgave. Er is een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.</p> <p>Aandeel vrijgekomen woningen door Actium toegewezen aan bijzondere doelgroepen: 2016: 19% (JV 16, p.30) 2017: 17% (JV 17, p.43) 2018: 17% (JV 18, p.14) (Evaluatie PA Assen 2018, p.4) 2019: 19% (JV 2019, nog niet vastgesteld)</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><i>Statushouders:</i> In de prestatieafspraken is opgenomen dat Actium de huisvesting van statushouders ziet als onderdeel van de kerntaak en een bijdrage levert aan de realisatie van de gemeentelijke taakstelling conform het marktaandeel van de corporatie ((PA Assen 2017, p.7; 2018-2022, p.12.</p> <p>Actium heeft als taakstelling om voor het gehele werkgebied aan statushouders te huisvesten: 2016: 360 statushouders (toelichting Actium) 2017: 198 statushouders (toelichting Actium) 2018: 202 statushouders (toelichting Actium) 2019: 131 statushouders (toelichting Actium)</p>	<p>Actium heeft zich in de visitatieperiode goed ingezet voor de huisvesting van statushouders.</p> <p>De corporatie heeft in 2017 in verschillende gemeenten meer statushouders gehuisvest dan onderdeel van de taakstelling, mede door de huisvesting van na reizigers. Hiermee was ook de achterstand van 2016 ingelopen. Daarnaast is er in 2018 en 2019 een achterstand in verschillende gemeenten, doordat er een mismatch was tussen het aanbod van woningen en de doelgroep en werden er vanuit COA ook weinig koppelingen gemaakt met de aangeboden woningen. Dit heeft ook geleid tot weigering van aangeboden woningen door COA (toelichting Actium).</p> <p>Er worden twee pluspunten toegekend vanwege de invulling van de opgave en de inspanning en maatregelen die Actium hiervoor heeft ingezet.</p> <p>Actium heeft statushouders gehuisvest in de visitatieperiode: 2016: 354 statushouders (JV 16, p.31) 2017: 249 statushouders (JV 17) 2018: 117 statushouders (JV 18, p.14) 2019: 80 statushouders (JV 19, nog niet vastgesteld)</p> <p>Vanwege de hoge taakstelling statushouders in 2016/2017 en de aanhoudende druk op de woningmarkt, onderzocht Actium in 2016 voor een aantal gemeenten een aantal oplossingsrichtingen om de druk op de woningmarkt te verlichten. Voorbeelden van deze maatregelen zijn (toelichting Actium):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een tijdelijke verkoopstop (<i>zie beschikbaarheid</i>); • Een intensievere samenwerking tussen gemeenten; • Het ombouwen van eengezinswoningen naar kamergewijze bewoning; • Verbreding doelgroeplabeling woningen (loslaten leeftijdslabls); • Ombouwen bedrijfsnonroerend goed. <p><u>Samenwerking gemeenten:</u> Actium deed een aanhoudend en actief beroep op de regierol en collegiale samenwerkingshouding van gemeenten ten aanzien van de huisvesting van statushouders. Zij benadrukte het belang van regionale afstemming en de bereidheid in te investeren en onderling samen te werken als gemeenten. Deze afspraken zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met gemeenten (toelichting Actium).</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p><u>Kamergewijze bewoning:</u> Actium heeft in gemeenten De Wolden en Assen succesvol geëxperimenteerd met de kamergewijze huisvesting van alleenstaande statushouders in omgebouwde eengezinswoningen. Dit zorgde tijdelijk voor extra capaciteit op de huurmarkt. De begeleiding werd verzorgd door de lokale gemeentelijk welzijnsorganisatie. Deze woningen worden nu nog gebruikt voor de huisvesting van minderjarige statushouders en jongeren met een problematische thuissituatie (toelichting Actium).</p> <p><u>Woontraining</u> Met het geven van een woontraining aan groepen statushouders wil Actium een bijdrage leveren aan het leren wonen in Nederland. Deze woontrainingen zijn inmiddels gegeven in de gemeenten Assen en Ooststellingwerf (toelichting Actium).</p>	
<p><i>Woonwagens:</i> Actium heeft met verschillende gemeenten afspraken gemaakt over het onderzoeken van de behoefte naar woonwagens en standplaatsen in de gemeente om de vraag te vergelijken met het beschikbare aanbod. Onderdeel van de afspraken is dat de uitkomsten van dit onderzoek aanleiding kunnen zijn voor het nemen van (aanvullende) maatregelen (PA Assen 20018-2022; PA Westerveld 2019).</p>	<p>Actium heeft de genoemde afspraak geïnitieerd bij de gemeente, en hier de aandacht op gevestigd. Actium heeft zich in de visitatieperiode dan ook ingezet in het kader van deze opgave. Er is een pluspunt toegekend voor deze inzet en het volledig voldoen aan de opgave.</p> <p>In Assen is een behoefteonderzoek naar woonwagendstandplaatsen afgerond als onderdeel van het reguliere woningmarktonderzoek. In 2019 hebben de gemeente en Actium ook huisbezoeken afgelegd bij woonwagendbewoners, en zullen de opvolgende jaren projecten worden opgezet (toelichting Actium).</p> <p>In de regio Zuidwest Drenthe is in 2019 een werkgroep gevormd van corporaties en gemeenten om te komen tot een gezamenlijke aanpak voor woonwagendstandplaatsen. Het behoefteonderzoek zal in 2020 uitgevoerd worden door een onderzoeksbureau (toelichting Actium).</p>	7
<p><i>Wonen en zorg:</i> Actium heeft in verschillende gemeenten afspraken gemaakt over het uitvoeren van woonzorgprognoses, ter onderbouwing van de portefeuillemaatregelen (bijv. PA Westerveld 2019; PA Meppel 2017).</p>	<p>Actium maakte in de visitatieperiode, conform opgave, gebruik van woonzorgprognoses (opgesteld door een extern onderzoeksbureau) om inzicht te krijgen in de toekomstige vraagontwikkeling van intramurale en extramurale (ouderen) zorg en de relatie tot het huidige aanbod. Deze prognoses zijn opgesteld voor de gemeenten Ooststellingwerf, Assen, Westerveld, de Wolden en Midden-Drenthe. Op initiatief van Actium zijn de uitkomsten vervolgens ook tijdens een gezamenlijke bijeenkomst gedeeld met de betrokken gemeenten en zorgorganisaties, als vertrekpunt voor een verkenning van aanvullende maatregelen (toelichting Actium).</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>De uitkomsten van de woonzorgprognoses hebben in een aantal gevallen al concreet geleid tot een gezamenlijk strategische vastgoedplan en investeringsafspraken met zorgorganisaties. Een voorbeeld hiervan is de overeenkomst met Noorderboog (toelichting Actium),</p> <p>In 2019 besloten Actium en de gemeente Assen om deze prognose door ABF mee te nemen in het gezamenlijke woningmarktonderzoek, zodat een integraal beeld van de totale woningmarkt kan worden gevormd. Deze aanpak wordt doorgezet (toelichting Actium).</p> <p>Er is een pluspunt toegekend voor deze inzet en het volledig voldoen aan de opgave.</p>	
<p><i>Langer zelfstandig thuis wonen:</i> In diverse gemeenten is in de prestatieafspraken opgenomen dat Actium huurders zal faciliteren bij het langer zelfstandig thuis wonen, wanneer zij daarom verzoeken (PA Assen 2017, p.7; De Wolden 2018, p.11; 2019-2023, p.17; De Wolden 2017, p.14; Midden-Drenthe 2017, p.4; 2018, p.10; Ooststellingwerf 2017, p.18; 2018, p.12; 2019, p.13; Westerveld 2018, p.9; 2019, p.11).</p> <p>Daarbij is ook afgesproken dat Actium actief in zal zetten op het bewustwordingsproces van ouderen met betrekking tot het langer zelfstandig thuis wonen (PA Assen 2018-2021; De Wolden 2017, p.14; 2018, p.11; Midden-Drenthe 2017, p.4; 2018-2021, p.15; Westerveld 2018, p.9). Bijvoorbeeld door in Assen een 'Beleefhuis' te realiseren, om oudere huurders te inspireren en ondersteunen tot het langer zelfstandig thuis wonen (PA Assen 2019, p.3).</p>	<p>Actium heeft zich ingezet in het licht van de opgave om langer zelfstandig thuis wonen te faciliteren. Dit doet Actium onder meer vanuit de strategische koers, waaruit het programma Wonen, Welzijn en Zorg voortkomt. Binnen dit programma is één van de verbeterdoelen het ondersteunen en mogelijk maken van het langer zelfstandig thuis wonen (Evaluatie PA De Wolden 2018, p.10).</p> <p>Er zijn twee pluspunten toegekend vanwege de uitgebreide inzet van Actium in het licht van deze opgave, zowel op initiatief-, project- en strategischniveau.</p> <p>In het kader van langer zelfstandig thuiswonen heeft Actium in de visitatieperiode verschillende activiteiten en maatregelen ingezet:</p> <p><u>Training dementievriendelijk:</u> Actium is als verhuurder vaak degene die dementieproblematiek, zeker als er nog geen zorg wordt verleend, als eerste signaleert bij huurders. Om dit te signaleren en de huurders te kunnen ondersteunen hebben circa 60 medewerkers een training gevolgd in het herkennen en benaderen van deze problematiek.</p> <p><u>Beleefhuis:</u> Actium is in 2018 gestart met de voorbereiding van het inrichten van een "Langer Thuis huis". Bij de inrichtingskeuzes is een klankbordgroep van oudere huurders ingezet, om een goede aansluiting bij de behoefte van oudere huurders te realiseren. Doel is om ouderen bewust te maken van de ondersteuningsmogelijkheden in het langer en veilig zelfstandig thuis wonen (bijvoorbeeld door</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p>Daarnaast heeft Actium met verschillende gemeenten afspraken gemaakt over het afstemmen van beleid in het kader van woningaanpassingen (Wmo). Doel van de afspraak is duidelijk krijgen welke aanpassingen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen onder de Wmo vallen, onder de verantwoordelijkheid van de corporatie of van de bewoner zelf (bijv. PA Assen 2018-2019; Midden-Drenthe 2018, p.10).</p>	<p>woningaanpassingen en het gebruik van kleinschalige slimme (zorg)technologie). Hierbij wordt samengewerkt met de afdeling WMO van de gemeente Assen, Welzijnsorganisatie Vaart in Assen, Icare en Zorggroep Drenthe (JV 2018, p.38). Het Beleefhuis is geopend in 2019 en heeft in 2020 circa 200 bezoekers gehad (toelichting Actium).</p> <p><u>Langer zelfstandig Thuis pakket:</u> Een andere activiteit die bijdraagt aan het Langer Zelfstandig Thuis Wonen is het aanbieden van het zogenaamde Langer Thuis Pakket, dat Actium sinds 2019 aanbiedt aan huurders die minder mobiel zijn (Evaluatie PA De Wolden 2018, p.10). In 2020 hebben 450 huurders gebruik gemaakt van één of meer mogelijkheden tot het kosteloos aanbrengen van aanpassingen in hun woning. De top 5 uit het LZT-assortiment is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wandbeugel; • Eenhendelmengkraan; • Thermostaatkraan douche; • Verhoogd toilet; • Douchestoel. <p>In april 2020 wordt geëvalueerd hoe Actium dit pakket verder gaat aanbieden.</p> <p><u>Samenwerking:</u> Verder heeft Actium ook samen met de gemeente een Platform van welzijns- en zorgorganisaties georganiseerd waar circa 20 organisaties aan deelnemen. Met een programma van verbeterdoelen wordt er samengewerkt aan projecten die het Langer Zelfstandig Thuis Wonen en het Weer Thuis wonen vanuit Beschermd Wonen, Medisch Verblijf en Maatschappelijke Opvang ondersteunen en een bijdrage leveren aan de ondersteuning van kwetsbare doelgroepen. Hieruit zijn in de visitatieperiode verschillende projecten ontstaan. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld: het project Leefsamen-app, het uitbrengen van het blad de Thuisblijver (doel informatie en bewustwording), en het geven van voorlichting op gezamenlijk georganiseerde markten (toelichting Actium). (toelichting Actium).</p> <p><u>Wmo-afspraken:</u> In het kader van de wmo-afstemming zijn in de gemeenten De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Ooststellingwerf en Assen gedurende de visitatieperiode werkafspraken gemaakt met betrekking tot woningaanpassingen. Deze werkafspraken worden tweejaarlijks door collega's van beide organisaties gemonitord en bijgesteld (toelichting Actium).</p>	
Assen		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><i>Passende ouderenwoningen:</i> Voor de periode 2018-2022 is afgesproken dat Actium zal zorgen voor voldoende geschikte woningen voor ouderen binnen de doelgroep van beleid in Assen (PA Assen 2018-2022, p.14).</p>	<p>Actium heeft het aantal voor ouderen geschikte woningen in 2018 nog niet geïnventariseerd, omdat men eerst moet definiëren wat precies een geschikte woning is (Evaluatie PA Assen 2018, p.5).</p> <p>In 2019 hebben 7 medewerkers van Actium een opleiding gevolgd voor Woonkeuradviseur bij de stichting SKW. In 2020 starten deze medewerkers met de inventarisatie van de toegankelijkheid van woningen en woongebouwen ten behoeve van rollator en rolstoel gebruikers (toelichting Actium).</p> <p>Tevens is Actium in 2019 de mogelijkheid geboden om deel te nemen aan de pilot toepassing Beslisboom voor woningaanpassingen, waarmee weloverwogen keuzes gemaakt kunnen worden over individuele woningaanpassingen. Het instrument wordt ingezet in de wijk Noorderpark in Assen (toelichting Actium).</p> <p>Daarnaast heeft Actium in Assen in de visitatieperiode 147 levensloopbestendige woningen nieuw gebouwd (toelichting Actium).</p> <p>Hiermee heeft Actium in goede mate invulling gegeven aan de opgave, en ook verschillende maatregelen toegepast. Hiervoor zijn twee pluspunten toegekend.</p>	8
<p><i>Samenwerking rondom zorg:</i> In de prestatieafspraken 2018-2022 in Assen is afgesproken dat Actium deelneemt aan het Asser OGGz-netwerk tussen hulpverlenende instanties, politie en corporaties over probleemsituaties rond zorgwekkende, zorg vragende en zorg mijdende mensen en volgen het daar afgesproken protocol (PA Assen 2018-2022, p.15).</p> <p>Ook is afgesproken dat Actium en de gemeente samen zullen werken met alle relevante partijen in het platform Wonen, Zorg & Welzijn om vraagstukken op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn en leefbaarheid integraal op te pakken, opgaven in beeld te krijgen en de realisatie daarvan af te stemmen (PA Assen 2018-2022).</p>	<p>Actium heeft in overeenstemming met de opgave een actieve bijdrage geleverd in het opzetten van samenwerkingen rondom wonen en zorg. Voor deze inspanning, uitwerking, rolinvulling en het initiatief dat Actium heeft genomen op dit vlak zijn twee pluspunten toegekend.</p> <p><u>Actieprogramma Weer Thuis:</u> Actium heeft het initiatief genomen om samen met gemeente Assen en zorgorganisaties Cosis, Leger des heils en GGZ deel te nemen aan het landelijke programma rondom het leren hoe de uitstroom vanuit Beschermd Wonen, Medisch Verblijf en Maatschappelijke Opvang versneld en op passende wijze gehuisvest kan worden. Vanuit deelname aan dit programma is er vervolgens in 2018 een werkconferentie voor de regio Assen (9 gemeenten) georganiseerd, waarin de gemeenten, zorgorganisaties en woningbouwcorporaties de intenties hebben uitgesproken om te zorgen voor (toelichting Actium):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voldoende woningen; • Een zachte landing in de wijk; • Regionale spreiding. 	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<p>Deze intenties worden in 2019 en 2020 concreet en in breder, regionaal verband uitgewerkt. Het doel is om te komen tot één coördinatieplatform vanuit waar de gehele uitstroom voor de regio Assen wordt geregeld (toelichting Actium).</p> <p>Verder heeft Actium ook samen met de gemeente een Platform van welzijns- en zorgorganisaties georganiseerd waar circa 20 organisaties aan deelnemen. Met een programma van verbeterdoelen wordt er samengewerkt aan projecten die het Langer Zelfstandig Thuis Wonen en het Weer Thuis wonen vanuit Beschermd Wonen, Medisch Verblijf en Maatschappelijke Opvang ondersteunen en een bijdrage leveren aan de ondersteuning van kwetsbare doelgroepen. Hieruit zijn in de visitatieperiode verschillende projecten ontstaan (toelichting Actium).</p> <p>Daarnaast bleek uit onafhankelijk behoefteonderzoek naar tussenvormen voor de uitstroom uit Beschermd Wonen, Medisch Verblijf GGZ en Maatschappelijke Opvang, dat er een tekort is aan woningen voor deze doelgroepen. Met GGZ Drenthe heeft Actium vervolgens afspraken gemaakt over het bouwen van 10 woningen aan de rand van het GGZ-terrein in Assen, als tussenvorm van geclusterd ambulante wonen (JV 18, p.38).</p>	
Midden-Drenthe		
<i>In Midden-Drenthe zijn geen expliciete opgaven voor Actium op dit vlak geformuleerd, dan eerder al beschreven en getoetst onder algemeen.</i>	In de gemeente Midden-Drenthe is sinds 2015 sprake van een samenwerkingsverband dat werkt aan het doel om inwoners langer zelfstandig te laten wonen. Dit samenwerkingsverband heet WelWoZO en bestaat uit een aantal professionele organisaties (waaronder Actium en de gemeente) en bewonersvertegenwoordiging (toelichting Actium) (<i>Getoetst onder algemeen</i>).	-
De Wolden		
<i>Levensloopbestendige nieuwbouw:</i> In de prestatieafspraken 2019-2023 is opgenomen dat nieuwbouwwoningen van Actium in De Wolden zoveel mogelijk levensloopbestendig gerealiseerd worden (PA De Wolden 2019-2023, p.17).	Actium heeft, conform opgave, in De Wijk in 2017 33 huurwoningen gerealiseerd, waarvan 6 levensloopgeschikte woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. In 2019 heeft Actium in De Wijk nog 22 huurwoningen opgeleverd, waarvan 6 levensloopbestendige grondgebonden woningen en 12 appartementen (JV 2017, p.33, JV 2019, p. 24).	7
	Er is een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.	
Ooststellingwerf		

Opgaven	Prestaties	Cijfer
<p><i>Verward gedrag:</i> In de prestatieafspraken is opgenomen dat de gemeente en corporaties in Ooststellingwerf in samenwerking met het Veiligheidshuis en andere betrokken partijen een aanpak zullen ontwikkelen voor personen met verward gedrag, ter ondersteuning en voorkoming van overlast (PA Ooststellingwerf 2018-2022, p.13).</p>	<p>Actium geeft aan dat de afgelopen jaren een beweging in gang is gezet, waarbij kwetsbare mensen die hulp nodig hebben om volwaardig aan de maatschappij te kunnen deelnemen in wijken en buurten worden opgevangen. Actium biedt in samenwerking met andere organisaties ondersteuning aan deze mensen onder andere in de vorm van woontrainingen. Hiermee wordt de zelfstandigheid van kwetsbare mensen vergroot (JV 18, p.37)</p> <p>Actium maakt gebruik van verschillende werkwijzen om overlast tegen te gaan en aan te pakken. Dit varieert van het optreden als bemiddelaar tot het gesprek aangaan en het doorverwijzen naar maatschappelijke instellingen, de gemeente of politie (toelichting Actium).</p> <p>Er zijn twee pluspunten toegekend voor de inspanning die Actium heeft gepleegd op dit vlak, bovenop het voldoen aan de opgave.</p>	8
<p><i>Passende ouderenwoningen:</i> In de prestatieafspraken is opgenomen dat de corporaties in Ooststellingwerf voldoende geschikte woningen voor ouderen in hun bezit moeten hebben (PA Ooststellingwerf 2018-2022, p.14; 2018, p.12; 2019, p.13).</p>	<p>In het Haerenkwartier in Oosterwolde is door Actium gestart met de voorbereiding van de bouw van 55 levensloopbestendige woningen (toelichting Actium).</p> <p>Verder heeft Actium in 2017 34 levensloopbestendige appartementen opgeleverd bij het woonzorgcentrum Rikkingahof, op de plek waar 9 seniorenwoningen stonden. Hiermee stelt Actium de zorgorganisatie in staat voor een periode van 5 jaar intramurale zorg te leveren op de locatie. In deze periode ontwikkelt de zorgorganisatie een toekomstbestendig intramuraal zorgcomplex ter vervanging van het huidige complex (toelichting Actium).</p> <p>Er is een pluspunt toegekend voor het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7
Westerveld		
<p><i>In Westerveld zijn geen expliciete opgaven voor Actium op dit vlak geformuleerd, dan eerder al beschreven en getoetst onder algemeen.</i></p>		-
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie oordeelt dat Actium ruim voldoende heeft ingezet op het onderwerp huisvesting van bijzondere doelgroepen en wonen & zorg. Actium heeft vanuit haar strategie invulling gegeven aan de opgaven rondom wonen, welzijn en zorg, waar een groot deel van deze opgaven onder vallen. Actium heeft bijvoorbeeld actief ingezet op het ondersteunen van langer zelfstandig thuis wonen en het passend maken van woningen voor ouderen. Daarnaast heeft Actium ook ingezet op de huisvesting van andere kwetsbare doelgroepen, onder meer via programma Weer Thuis, en door samenwerkingsverbanden op te zetten.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,5

Thema 5: leefbaarheid

Opgaven	Prestaties	Cijfer
Assen		
<p><i>Wijkvernieuwing:</i> De gemeente en Actium hebben afgesproken in Assen te zullen werken vanuit een gezamenlijke visie aan het verbeteren van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid via het programma 'Mijn Buurt Assen'. Hierbij wordt wijkvernieuwing (verbeteren of vervangen van woningbezit en het aanpakken van de openbare ruimte en eventueel de infrastructuur) verbonden met de in de wijk aanwezige sociale problematiek (PA Assen 2017, p.8; 2018-2022, p.16).</p>	<p>Actium heeft zich in de visitatieperiode conform afspraak ingezet voor het programma Mijn Buurt Assen (Evaluatie PA Assen 2018, p.5). Er worden twee pluspunten toegekend vanwege het voldoen aan de opgave, en de innovatieve en integrale inzet van Mijn Buurt Assen.</p> <p>Wijkvernieuwing is voor Actium een middel, geen doel. In drie wijken wordt met een gebiedsgerichte aanpak gewerkt aan wijkvernieuwing. In de overige zes wijken is de samenwerking binnen Mijn Buurt Assen erop gericht om te werken aan het verbeteren van leefbaarheid door in te zetten op het koppelen van fysieke en sociale opgaven. Met fysieke projecten komt Actium achter de voordeur van huurders en signaleert zo sociale problematiek, waarop structureel wordt ingezet (toelichting Actium).</p> <p>De opgestelde visies voor deze wijken zijn vertaald in uitvoeringsprogramma's, de A3-plannen. Hierin is overzichtelijk uitgewerkt welke knelpunten Actium ziet, aan welke thema's gewerkt dient te worden en op welke activiteiten wordt ingezet (JV 2018, p.17). In 2017, 2018 en 2019 heeft Actium deze A3-plannen herijkt en is een koppeling aangebracht met de buurtwerkplannen van welzijnsorganisatie Vaart Welzijn (JV 2018, p.17).</p> <p>Daarnaast is in 2019 de Mijn Buurt Assen werkwijze uitgerold over alle wijken van de stad Assen (Kloosterveen, Marsdijk, Assen-West, Centrum, Noorderpark). Inmiddels hebben vijf wijken onder de vlag van Mijn Buurt Assen ook Buurtinformatiecentra van waaruit gewerkt wordt aan ontmoeting en participatie (toelichting Actium).</p> <p>Vlak voor de zomer van 2019 werd het samenwerkingsverband Mijn Buurt Assen tussen de gemeente Assen, Vaart Welzijn en Actium verlengd met 4 jaar (toelichting Actium).</p>	8
<p><i>Leefbaarheidsinitiatieven:</i> In de prestatieafspraken 2018-2022 in Assen is afgesproken dat de gemeente, huurdersorganisatie en Actium actief leefbaarheidsinitiatieven stimuleren en hierin samenhang zoeken (PA Assen 2018-2022, p.16).</p>	<p>In 2018 en 2019 zijn er meerdere initiatieven geïnitieerd vanuit Mijn Buurt Assen en bewoners (Evaluatie PA Assen 2018, p.5). In 2019 werd een aantal van 100 initiatieven gehonoreerd (toelichting Actium).</p> <p>Actium zet binnen de gemeente Assen buurtbeheerders in en werkt met de gemeente samen aan integrale uitvoeringsprogramma's, op basis van analyses en opgestelde wijkvisies (toelichting Actium).</p>	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Er wordt een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.	
De Wolden		
<p><i>Leefbaarheidsinzet:</i> De leefbaarheid in De Wolden is op orde. In de prestatieafspraken is opgenomen dat Actium daarom de basis-inzet pleegt in de gemeente. Hiervoor zet Actium in op (PA De Wolden 2017, p.15; 2018, p.12; 2019-2023, p.14):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een schoon, heel en veilige woonomgeving; • Melden sociale problematiek bij hulpverleningsinstanties, bij signalering; • Handelen en bemiddeling bij overlast; • Facilitering leefbaarheidsinitiatieven op verzoek van huurders. 	<p>Naast de reguliere activiteiten heeft Actium op verzoek van en samen met bewoners deelgenomen aan buurtinitiatieven (toelichting Actium).</p> <p>Ook participeert Actium actief in buurt- en sociale teams, samen met de netwerkpartners. Onderwerpen zijn leefbaarheid en overlast (toelichting Actium).</p> <p>Verder is in 2018 in De Wolden buurtbemiddeling opgestart met medewerking van Actium. Actium draagt hier ook financieel aan bij. (Evaluatie PA De Wolden 2018, p.11).</p> <p>Er wordt een pluspunt toegekend vanwege het volledig voldoen aan de opgave.</p>	7
Midden-Drenthe		
<p><i>Leefbaarheidsinzet:</i> De leefbaarheidsscores in Midden-Drenthe zijn gemiddeld lager dan in het overige werkgebied van Actium. Daarom is in de prestatieafspraken opgenomen dat Actium naast de basis-inzet ook extra inzet, in de vorm van een plus- en plusplusprogramma, pleegt in het kader van leefbaarheid (PA Midden-Drenthe 2017, p.4; 2018, p.11; 2018-2021).</p>	<p>In Midden-Drenthe heeft Actium een buurtinformatiecentrum (BIC) in Bovensmilde opgezet met als doel het activeren en stimuleren van bewoners en de zelf- en samenredzaamheid te vergroten. Ook is er een beweegtuin gerealiseerd in de Oranjebuurt in Smilde (JV 18,p .19)</p> <p>Actium heeft in Midden-Drenthe daarnaast in samenwerking met de gemeente de analysefase voor een gebiedsvisie afgerond (toelichting Actium).</p> <p>Hiermee wordt een pluspunt toegekend vanwege het voldoen aan de opgave.</p>	7
Ooststellingwerf		
<p><i>Wijkontwikkeling:</i> In de prestatieafspraken 2018 in Ooststellingwerf is opgenomen dat Actium in het Haerenkwartier met wijkontwikkeling aan de slag gaat, door deels woningen te slopen en nieuwbouw en groot onderhoud te realiseren. De gemeente zal hierbij ook investeren in de openbare ruimte. De leefbaarheidsaanpak wordt door de partijen met een welzijnsorganisatie opgepakt (PA Ooststellingwerf 2018, p.7; 2019, p.8).</p>	<p>Voor de wijk het Haerenkwartier in Oosterwolde is het rapport 'Wensenprogramma Haerenkwartier' opgeleverd, waarin de resultaten zijn uitgewerkt van het onderzoek naar een mogelijke verbetering (sociaal en fysiek) van de wijk. Binnen dit proces zijn ook bewoners intensief betrokken. Een visiedocument is uiteindelijk opgeleverd en is gericht op de onderdelen woningen, leefbaarheid en stedenbouwkundig plan. (JV 18,p .20).</p> <p>In het kader van bewonersparticipatie heeft Actium een klankbordgroep van bewoners geformeerd. Samen met de bewoners zijn de plannen voor de sloop en nieuwbouw van de woningen verder uitgewerkt. Ook heeft de klankbordgroep meegedacht samen met de gemeente en Actium over de invulling en herinrichting van de openbare ruimte (toelichting Actium).</p>	8

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	Er worden twee pluspunten toegekend, vanwege het volledig voldoen aan de opgave en de bewonersparticipatie die is toegepast.	
<p><i>Leefbaarheidsinzet:</i> De leefbaarheidsscores in Ooststellingwerf zijn gemiddeld lager dan in het overige werkgebied van Actium. Daarom is in de prestatieafspraken opgenomen dat Actium naast de basis-inzet ook extra inzet, in de vorm van een plus- en plusplusprogramma, pleegt in het kader van leefbaarheid (PA Ooststellingwerf 2017, p.19; 2018, p.10; 2019, p.11).</p>	<p>Actium heeft zich goed ingezet in het licht van de opgave. Actium heeft actieve inzet gepleegd, en er zijn samenwerkingen opgezet. Voor de inzet in het licht van de opgave en het stimuleren van bewonersparticipatie, zijn twee pluspunten toegekend.</p> <p>Met de gemeente en welzijnsorganisatie Scala is in de visitatieperiode door Actium nauw samengewerkt aan de leefbaarheid in het Haerenkwartier. Zo is er tussen deze partijen een structureel leefbaarheidsoverleg georganiseerd, waar ook het gebiedsteam aan deel neemt. In het leefbaarheidsoverleg worden gezamenlijke acties en activiteiten uitgezet om de leefbaarheid te bevorderen. Activiteiten en acties die zijn uitgezet zijn onder andere (toelichting Actium):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extra inzet van buurtbeheer door Actium; • Het openen van een inloophuis voor bewoners van het Haerenkwartier; • Een uitleenpunt voor tuingereedschap; • Voorzieningenwijzer; • Extra inzet gebiedsteam in de buurt; • Extra inzet opbouwwerk in de buurt; • Huisbezoeken in samenwerking met Scala en het gebiedsteam bij alle bewoners in de buurt. <p>Ook worden bewonersinitiatieven gefaciliteerd en gestimuleerd. De weggeefwinkel is hier een voorbeeld van (toelichting Actium).</p>	8
Westerveld		
<p><i>Leefbaarheidsinzet:</i> De leefbaarheid in Westerveld is positief. In de prestatieafspraken is opgenomen dat Actium daarom de basis-inzet pleegt in de gemeente. Hiervoor zet Actium in op (PA Westerveld 2018, p.10; 2019, p.12):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een schoon, heel en veilige woonomgeving; • Melden sociale problematiek bij hulpverleningsinstanties, bij signalering; • Handelen en bemiddeling bij overlast; • Facilitering leefbaarheidsinitiatieven op verzoek van huurders. 	<p>Conform de prestatieafspraken heeft Actium ingezet op de leefbaarheid in Westerveld. Actium heeft voldaan aan de opgave, waarvoor een pluspunt is toegekend.</p> <p>Voorbeelden van inzet zijn onder meer (toelichting Actium):</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Havelte heeft Actium samen met bewoners, gemeente en welzijnsorganisaties een wijkschouw gehouden. De acties die daaruit voortkwamen, zijn uitgevoerd; • Actium maakt deel uit van het sociaal team. Dit team is ingezet wanneer bemoeizorg nodig is; • Actium participeert in de dorpsnetwerken in de 4 grotere kernen; • In 2019 is buurtbemiddeling gestart in Westerveld, Actium maakt bij overlast gebruik van buurtbemiddeling en draagt jaarlijks financieel bij; 	7

Opgaven	Prestaties	Cijfer
	<ul style="list-style-type: none"> In 2019 is Actium samen met Welzijn een pilot gestart in het kader van vroegsignalering bij huurachterstand. 	
<p>Beoordeling visitatiecommissie</p> <p>De visitatiecommissie beoordeelt de inzet van Actium op het gebied van leefbaarheid met een ruim voldoende. Actium heeft zich actief ingezet voor de leefbaarheid in het Haerenkwartier, onder meer door fysieke en sociale inzet te combineren. Daarnaast is de doorontwikkeling van Mijn Buurt Assen ook een voorbeeld van een initiatief van Actium om de leefbaarheid integraal te benaderen in wijken en buurten. In alle gemeenten heeft Actium voldaan aan de lokale opgaven op dit vlak.</p>		
Gemiddelde beoordeling		7,4

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profit sectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 80-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

De vastgoedexpertise binnen ons bedrijf bestaat uit ca. 30 specialisten op het gebied van wonen, winkels, leisure, kantoren, bedrijventerreinen en maatschappelijk vastgoed, inclusief grond- en vastgoedstrategie, financiële advisering, contractering, project-, proces- en interim-management, organisatieadvies (inclusief maatschappelijke visitaties), communicatieadvies en gebiedsbranding. We werken onder meer voor ontwikkelaars, beleggers, financiële instellingen, woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies en nationale overheden in binnen- en buitenland.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas