"Ondernemend
in wonen"

Activiteitenoverzicht 2010

actium

Inhoud

	Voorwoord	pagina 5
Hoofdstuk 1	Algemeen	pagina 7
Hoofdstuk 2	Wonen	pagina 11
Hoofdstuk 3	Onderhoud van de woning	pagina 15
Hoofdstuk 4	Woningvoorraad	pagina 17
Hoofdstuk 5	Financiën	pagina 21
	Begroting 2010	pagina 23
	Rubrieken	pagina 25
	Organogram	pagina 27

Voorwoord

We staan aan de vooravond van een nieuw jaar. Een jaar waarin Actium een aantal grote stappen gaat zetten.
Zo wordt in het begin van 2010 ons nieuwe woonruimteverdeelsysteem ingevoerd. De klant staat hierbij centraal: de woningzoekende kiest zijn eigen woning. Iedere week wordt het beschikbare woningaanbod via internet gepubliceerd. Via de e-mailservice krijgen woningzoekenden die een zoekprofiel hebben aangemaakt bericht als hier een woning bij zit die aan de door hen opgegeven woonwensen voldoet.

Het nieuwe woonruimteverdeelsysteem is onderdeel van ons nieuwe primaire informatiesysteem, dat vanaf 2010 gefaseerd wordt ingevoerd. Met dit nieuwe systeem kunnen wij de planning- en controlcyclus verbeteren en komt managementinformatie sneller beschikbaar. Hierdoor kunnen we een betere en snellere dienstverlening bieden aan onze klanten.

In 2010 gaan we verder met het zodanig verbeteren van de energieprestaties van onze woningen dat deze aan energielabel C voldoen. In verband met de financiële druk die dit op onze organisatie legt, hebben we het tempo waarin we het hele bezit onder handen nemen moeten bijstellen. We gaan er van uit dat uiterlijk 2020 alle daarvoor in aanmerking komende woningen voldoen aan deze norm.
Bij een kleine 2.000 woningen gaan we in 2010 een veiligheidscheck uitvoeren, waarbij de gas- en elektriciteitsinstallatie worden nagekeken. Tegelijkertijd worden rookmelders in deze woningen geplaatst.

Actium wil lokaal zichtbaar, actief en betrokken zijn. Graag steunen wij initiatieven die de leefbaarheid, veiligheid en vitaliteit van dorpen, wijken of straten bevorderen. Daarom hebben we besloten de opzet van onze leefbaarheidprijs Bouwen aan de Buurt te verbreden. Initiatieven uit het hele werkgebied kunnen meedingen naar de prijs, die vanaf 2010 tweejaarlijks zal worden uitgereikt. Het totale bedrag dat Actium beschikbaar stelt voor deze prijs, gaat aanzienlijk omhoog.

In al onze activiteiten, groot en klein, draait het om de klant: wij willen hen kwalitatief goede woningen bieden, in een prettige woon- en leefomgeving.
Actium: ondernemend in wonen.

Klaas Stol,
directeur

Hoofdstuk 1 **Algemeen**

Strategisch voorraadbeleid
Actium wil lokaal zichtbaar en actief zijn. In het bedrijfsplan is dit onder de noemer wijk- en dorpsgericht werken als speerpunt van beleid benoemd. Dit heeft in 2010 gevolgen voor het strategisch voorraadbeleid.
Op basis van de resultaten van het woningmarktonderzoek van ABF-Research zijn de beleidskaders voor het strategisch voorraadbeleid voor de periode tot 2020 vastgesteld. Belangrijke uitgangspunten hierin zijn de huidige marktpositie van Actium in de acht gemeenten in het werkgebied en de regelmatige vernieuwing van de voorraad door nieuwbouw, sloop, verkoop en verbetering.

In 2010 wordt de gehele woningvoorraad gelabeld, zodat in de toekomst passend kan worden ingespeeld op de woonwensen van huurders en woningzoekenden. Deze strategische positionering van de bestaande en wenselijke voorraad wordt eerst per gemeente uitgevoerd, en daarna per (dorps)kern. De labelling gaat samen met de op- en bijstelling van de complexbeheersplannen. De uitvoering van het strategisch voorraadbeleid is afhankelijk van de financiële mogelijkheden in de komende jaren en de ontwikkelingen op de woningmarkt (veranderende vraag, verkoop en nieuwbouwlocaties).

Op korte termijn is er in het werkgebied van Actium eerder sprake van een tekort aan betaalbare huurwoningen dan van een overschot. We houden rekening met een grote vraag naar betaalbare huurwoningen met een aantrekkelijke plattegrond. Actium zal zich actief richten op transformatie (sloop, verkoop, ingrijpende verbetering) en nieuwbouw. Dit geldt zowel voor individuele huurwoningen als voor maatschappelijk vastgoed dat wordt verhuurd aan zorginstellingen.

De woningmarkt in ons werkgebied laat in 2010 een divers beeld zien. Verwacht wordt dat vrijkomende woningen vlot verhuurd kunnen worden. De belangstelling voor een huurwoning is sinds het begin van de kredietcrisis in 2008 toegenomen. Het tegenovergestelde geldt voor de koopmarkt: ook Actium heeft te maken met een afnemende belangstelling voor de koop van nieuwbouwwoningen. De verkoop van bestaande woningen (eerst aan de zittende bewoner en daarna aan andere huurders) loopt nog steeds redelijk en blijkt nog altijd aan te sluiten bij de vraag van met name starters op de markt.
Voor projectontwikkeling betekenen dit dat hoofdzakelijk wordt gekoerst op de bouw en ontwikkeling van huurwoningen en maatschappelijk vastgoed. Daarnaast is er, als uit marktonderzoek blijkt dat er voldoende vraag naar is, ruimte voor de bouw van sociale koopwoningen. Deze zullen deels via de Koopgarant-formule te koop worden aangeboden.

Externe ontwikkeling
Het beleid van Actium wordt in 2010 sterk beïnvloed door het overheidsbeleid en de daarmee gepaard gaande wet- en regelgeving. Vooral het beleid van de rijksoverheid legt Actium zware lasten en beperkingen op.
De inkomsten uit huur worden beknot door het inflatievolgend huurbeleid dat door de politiek is opgelegd. De regering heeft dit beleid gehandhaafd in het aanvullend beleidsakkoord van maart 2009. Onduidelijk is of de door de regering ingestelde werkgroep Wonen meer financiële speelruimte zal gaan voorstellen. In de begroting voor 2010 is daarom gerekend met een huurverhoging per 1 juli van 1%.

Aan de uitgavenkant hebben we te maken met de aanslag van de integrale vennootschapsbelasting en met de heffing voor de 40 prachtwijken. Overigens wordt deze heffing – ook door Actium – met een gerechtelijke procedure betwist.

Bij de realisatie van onze ambities hebben we in financieel opzicht te maken met de geldende kaders van banken en geldverstrekkers en met strengere normen in het externe toezicht. Dit heeft met name gevolgen voor onze doelstelling om in 2014 onze woningen te voorzien van energielabel C. Omdat dit financieel een te grote druk legt op de organisatie is besloten tot temporisering van deze ambitie. In 2010 wordt op dit vlak het maximaal haalbare gedaan binnen de grenzen van de financiële continuïteit.
Al onze uitgaven, waaronder de interne beheerskosten, worden kritisch beoordeeld, ook in het licht van de bij de fusie beoogde efficiencyvoordelen.

In 2010 zetten we zo veel mogelijk in op realisatie van de eerder gemaakte afspraken met de gemeenten in ons werkgebied. Bij tegenvallers en onverwachte ontwikkelingen gaan we met het gemeentebestuur op zoek naar een aanvaardbare oplossing. Met deze grondhouding gaat Actium ook graag de samenwerking aan met de nieuwe bestuurscolleges, die na de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2010 zullen worden gevormd.
In de contacten met de provinciale besturen van Drenthe en Friesland ligt het accent op informatieuitwisseling en afstemming op het gebied van bijzondere doelgroepen (generaal pardonners, verblijfsgerechtigden, senioren, starters), duurzaam energiebeleid en het beleid bij bevolkingsdaling.

Corporate governance
Bij de inrichting en toepassing van governance (goed ondernemingsbestuur) hanteert Actium de governance code woningcorporaties als richtlijn. Jaarlijks worden de hoofdlijnen beoordeeld en eventueel bijgesteld. In 2010 legt Actium hierover verantwoording af in het jaarverslag over 2009 en via publicatie op de website.

Sinds de fusie in 2008 is al op verschillende terreinen inhoud gegeven aan onderdelen van de governance code.
Voor 2010 is voorzien in een adequate klachtenbehandeling volgens artikel 16 van het BBSH. In 2009 is het klachtenreglement vastgesteld en heeft de raad van commissarissen een nieuwe Geschillenadviescommissie benoemd.
Ook is in 2009 een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met huurdersplatform MEVM. Hierin zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het structureren, faciliteren en stimuleren van het contact met en de betrokkenheid van huurders en bewoners bij het beleid van Actium.

In 2010 wordt verder invulling gegeven aan het beleid ‘integer handelen’. In 2008 werden al een integriteitscode en een klokkenluidersregeling opgesteld. Deze worden in 2010 geactualiseerd. Daarnaast wordt het aanstellingsbeleid (bijvoorbeeld antecedentenonderzoek) onder de loep genomen en wordt een trainingsprogramma gericht op cultuurontwikkeling (bijvoorbeeld dilemmatrainingen) opgesteld.
De uitwerking van het integriteitsbeleid in 2010 is onderdeel van een meerjarenbenadering. Integer handelen neemt binnen de governance van Actium een belangrijke plaats in. Gezien de toenemende interne en externe risico’s wordt in 2010 ook gericht aandacht gegeven aan

risicoanalyse en –beheersing. Het is de bedoeling hier een organisatiebrede aanpak aan te verbinden, met een systematiek die inspeelt op de bedrijfscultuur.

Actium wil graag in gesprek met haar belangrijkste relaties (gemeenten, huurdersorgansaties, zorginstellingen, welzijnsorganisaties,e.a.) over het beleid en de uitvoeringspraktijk en staat hierbij open voor discussie, kritiek en voorstellen tot verbetering. Na evaluatie van de opgedane ervaringen in 2008 en 2009 (waarbij in november en december bijeenkomsten op locatie in het werkgebied werden georganiseerd) wordt bezien of in 2010 wordt gekozen voor eenzelfde of aangepaste opzet voor het periodiek overleg met de belanghebbenden.

Met alle gemeenten waar Actium woningen verhuurt, willen we in 2010 prestatieafspraken hebben of maken. Bestaande prestatieafspraken zullen worden getoetst aan de nieuwe bestuursakkoorden die na de gemeenteraadsverkiezingen worden gesloten.

Matching door collegiale participatie
Actium draagt financieel bij aan de realisatie van studentenhuisvesting door DUWO Delft en SSH Utrecht. Al voor de fusie in 2008 heeft Actium de vraag van deze collega-corporaties om financieel bij te springen bij de uitvoering van hun volkshuisvestelijke opgave positief beantwoord. Uiteraard worden deze contracten nagekomen, ook omdat DUWO en SSHU hebben aangegeven dat dit nog steeds gewenst en functioneel is.
Als tegenprestatie bieden DUWO en SSH Utrecht ook in 2010 20 studenten uit het werkgebied van Actium voorrang bij het zoeken naar woonruimte in Den Haag, Delft en Utrecht.

Voor 2010 gaat Actium er van uit dat de door het kabinet opgelegde heffing voor de 40 prachtwijken gehandhaafd blijft. Een grote groep woningcorporaties, waaronder Actium, heeft een bezwaarschrift ingediend tegen deze heffing. Omdat hierover nog geen uitspraak is gedaan en er ook anderszins geen vergelijk is getroffen, heeft Actium voor 2010 hiervoor een bedrag van ca. 800.000 euro in de begroting opgenomen.
Op 12 juni 2009 heeft de minister van WWI een brief aan de Tweede Kamer gezonden over de beoogde aanpassing van het corporatiestelsel. Hierin is geen opvallende of prominente plaats ingeruimd voor vrijwillige matching van taken en middelen. Misschien is hiervan afgezien vanwege de heffing voor de 40 aandachtswijken en het verminderde investeringsperspectief van corporaties in de komende jaren.
Voor Actium geldt dat de beschikbare ruimte voor investeringen in 2010 en in de jaren daarna volledig moet worden ingezet voor de eigen opgave. Aanvragen voor matchingsbijdragen elders zullen daarom in 2010 weinig of geen kans van slagen hebben.

De deelname aan het Convenant van het Noorden wordt voortgezet. Over de intentie van het convenant wordt desgewenst informatie gegeven.

Interne organisatie
Na de fusie in 2008 stond Actium voor de opgave drie organisaties ineen te schuiven. Tot in het voorjaar van 2009 is gewerkt aan de vormgeving van de nieuwe werkorganisatie. Zo kreeg de inrichting van drie informatiesystemen tot één begin 2009 zijn beslag, waarna tegen de zomer van 2009 vaart kon worden gemaakt met de nieuwe organisatie. 2010 is feitelijk het eerste begrotingsjaar waarin de nieuwe organisatie voldoende staat en de begrote activiteiten redelijk meetbaar kunnen worden ingepland en uitgevoerd.

We voorzien voor 2010 echter toch ook nog de nodige verrassingen en risico's in het werk. Gekozen is om over te gaan naar een geheel nieuw primair systeem, waarmee betrouwbare managementinformatie eerder beschikbaar komt en de planning- en controlcyclus kan worden verbeterd. De realisatie en invoering hiervan zal voor een groot deel in 2010 plaatsvinden. Het project ALOM (de transformatie van drie systemen naar het nieuwe ERP) vraagt veel van de organisatie en de ondersteunende automatiseringshuizen NCCW en Databalk.
Voor de inrichting van het nieuwe systeem is het van belang dat de werkprocessen van Actium helder zijn. Harmonisatieslagen zullen plaats moeten vinden voordat het systeem live gaat. Eerst organiseren, dan automatiseren dus, en dat zal veel van de organisatie vragen.
Begin 2010 wordt het eerste onderdeel van het nieuwe systeem – het woonruimteverdeelsysteem – opgeleverd. Gekozen is voor een digitaal aanbodmodel: woningzoekenden maken hun keus uit de via internet aangeboden beschikbare woningen.
In 2010 zal verder onderzocht worden wat internet (en intranet) kan betekenen in de communicatie met klanten en overige belanghebbenden. Ook wordt bekeken of het huidige internet/intranet hierbij aansluit.

De kwaliteit van onze producten**,** diensten en dienstverlening worden in hoge mate bepaald door de kwaliteit van onze medewerkers. Het personeelsbeleid van Actium gaat uit van een wederkerige relatie tussen kennis, houding en gedrag van de medewerkers enerzijds en de doelstellingen van de organisatie anderzijds. Centraal staan de doelstellingen. Kennis, houding en gedrag van mensen worden gekoppeld aan wat Actium wil bereiken. In 2010 wordt dit beleid verder vertaald met de ontwikkeling van personeelsinstrumenten, die ook aansluiten op de nieuwe CAO.
In 2009 is een Risico Inventarisatie en Evaluatie uitgevoerd. Dit leidt tot de opstelling van een Plan van Aanpak. In 2010 wordt hieraan uitvoering gegeven.

Eind 2009 is het principebesluit genomen om in de lopende bedrijfsplanperiode af te zien van de wens om de werkorganisatie in Assen op één locatie onder te brengen. Begin 2010 wordt de laatste hand gelegd aan de optimalisering van de huisvesting van de diverse organisatieonderdelen in de gebouwen aan de Industrieweg en Eemland.

Hoofdstuk 2 **Wonen**

Bereikbaarheid voor klanten

Inrichten afdeling wooninformatie

De afdeling wooninformatie is in 2009 van start gegaan. Het doel van deze afdeling is om 80% van de klantvragen inhoudelijk af te handelen. Om dit doel te bereiken heeft het team een aantal subteams geformeerd, die zich richten op het informatiebeleid, de planning en het telefonische en fysieke contact tussen klanten en Actium. Elk subteam kent eigen taken en verantwoordelijkheden, waarmee de bereikbaarheid en kennis van de afdeling worden geoptimaliseerd. In 2010 worden deze subteams verder ontwikkeld.

Klant Vraag Volgsysteem

In het Klant Vraag Volgsysteem worden relevante klantcontacten, die per mail, telefoon of balie binnenkomen, vastgelegd en wordt de status hiervan bewaakt. De applicatie wordt goed benut. In 2010 zal nog meer aandacht geschonken worden aan het actueel houden van de inhoud van het systeem en de bewaking van de voortgang en afwikkeling van vragen.

Voorlichting en communicatie

Overleg huurdersorganisatie

In 2009 is een officiële samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen Actium en Huurdersplatform Mit en Veur Mekoar (MEVM). Actium en MEVM bevorderen gezamenlijk de totstandkoming van bewonerscommissies in buurten, wijken, straten en/of complexen waar specifieke belangenbehartiging noodzakelijk of gewenst is.
In 2010 krijgt de samenwerkingsovereenkomst verder vorm in de praktijk.
Daarnaast wordt ingezet op het uitbreiden van de contacten met en het leveren van een actievere bijdrage aan lokale bewonersorganisaties.

Geschillenadviescommissie

In maart 2009 is het nieuwe geschillenreglement goedgekeurd. De geschillenadviescommissie is in oktober op personele sterkte gekomen.
De geschillenadviescommissie neemt een onafhankelijke positie in ten opzichte van Actium en brengt, na behandeling van een geschil, advies uit aan het bestuur van Actium. De commissie is verantwoordelijk voor het eigen functioneren en brengt hierover jaarlijks schriftelijk verslag uit aan het bestuur.

Woningmarkt

Ontwikkeling vraag/aanbod

Huur

De gevolgen van de kredietcrisis zijn ook binnen Actium goed te voelen. Dit uit zich onder meer in het aantal woningzoekenden, het aantal mutaties en in de verkoopcijfers.
Het aantal woningzoekenden dat bij Actium staat ingeschreven is in 2009 sterk gestegen ten opzichte van 2008. Het aantal mutaties is in 2009 ten opzichte van voorgaande jaren juist historisch laag. Dit kan een logisch gevolg zijn van de kredietcrisis. Veel bewoners wachten met verhuizen, want verhuizen kost geld en geeft onzekerheid.
De verwachting is dat in 2010 het aantal woningzoekenden niet verder zal stijgen. Dit heeft ook te maken met de overgang naar één nieuwe manier van aanbieden van woningen. Hierdoor komen dubbele inschrijvingen te vervallen. Dit leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een administratieve daling van het aantal woningzoekenden.

Koop
De verkoop van bestaande huurwoningen en van nieuwbouw stagneert, koopwoningen staan langer te koop. De koper blijkt kritisch en is afwachtend. Actium probeert de verkoop een nieuwe impuls te geven door creatieve verkoopacties. Ook worden koopwoningen soms (tijdelijk) verhuurd. Een andere verkoopbevorderende maatregel is de toepassing van Koopgarant. Met deze regeling biedt Actium kopers een aantrekkelijke en betaalbare kans op de koopwoningmarkt.

Woningmarktonderzoeken, woonplannen en prestatieafspraken
Om goed zicht te houden op de lokale woningmarkten in ons werkgebied voert Actium, in samenwerking met gemeenten, woningmarktonderzoeken uit. Hierbij wordt onderzocht hoe tevreden mensen zijn over hun huidige woonsituatie en welke wensen er leven op woongebied. Eind 2009 zijn de woningmarktonderzoeken in de gemeenten Midden-Drenthe en Assen afgerond. De resultaten hiervan leveren input voor een verdere uitwerking van het strategisch voorraadbeleid en van het leefbaarheidbeleid in 2010.
Gemeenten stellen aan de hand van de resultaten van de woningmarktonderzoeken een woonvisie op. Actium is hierbij nauw betrokken als partner op het gebied van betaalbaar wonen en leefbaarheid in wijken en dorpen.
In 2010 wordt in de gemeenten Assen, Midden-Drenthe, Hoogeveen en De Wolden een nieuwe woonvisie vastgesteld. In aansluiting hierop worden prestatieafspraken gemaakt met Actium en andere woningcorporaties.

Woningzoekenden
Woonruimteverdeelsysteem
Begin 2010 wordt een nieuw woonruimteverdeelsysteem geïntroduceerd. Woningzoekenden kunnen wekelijks via internet uit het beschikbare aanbod zelf een woning kiezen. Zijn er meer kandidaten voor een woning, dan wordt deze op basis van wachttijd toegewezen. Het nieuwe systeem gaat in januari 2010 online. Het inschrijfgeld voor woningzoekenden blijft eenmalig 30 euro.

Urgentiebeleid
Als de nood aan de man is, kunnen woningzoekenden door de toekenning van urgentie versneld in aanmerking komen voor een woning. In ons nieuw opgestelde urgentiebeleid onderscheiden we drie urgenties: medische urgentie, urgentie door sloop en sociale urgentie. Bij de toekenning van urgentie wordt o.m. rekening gehouden met de huidige woonplaats en een gegronde reden voor de urgentie.
De nieuwe urgentieregeling gaat in 2010 van start en wordt in 2011 geëvalueerd.

Woonomgeving en leefbaarheid
Actieve partner in de wijk
Actium wil lokaal zichtbaar, actief en betrokken zijn. Om die reden hebben de medewerkers van de rayons in 2009 extra geïnvesteerd in contacten met bewoners en samenwerkingspartners. Actium bemiddelt bij ernstige overlast, houdt toezicht op woning en woonomgeving en neemt actief deel aan overleggen met gemeenten en welzijnsinstellingen.

Wijkbeheerder
De medewerkers die deze nieuwe functie bekleden zijn de ogen en oren in de wijk en het dorp. Zij weten wat er speelt, en leveren een actieve bijdrage aan de leefbaarheid door toezicht te houden, te signaleren, en actief zaken op te pakken.

Wijkschouwen
Tot nu toe is het met name de gemeente die een voortrekkersrol vervult bij het houden van wijkschouwen in wijken en dorpen. Actium ziet voor zichzelf een actievere rol hierin, en gaat hiermee in 2010 aan de slag.

Bouwen aan de Buurt
Afgelopen drie jaar heeft Actium in een drietal gemeenten de leefbaarheidprijs Bouwen aan de Buurt uitgereikt. Met deze prijs steunt Actium initiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid, veiligheid en vitaliteit in een dorp, woonwijk of straat.
Gezien het succes van de prijs, heeft Actium ervoor gekozen de opzet van de prijs te verruimen. Vanaf 2010 wordt de prijs eens per twee jaar uitgereikt. Initiatieven uit het hele werkgebied kunnen meedingen. Het prijzengeld gaat aanzienlijk omhoog: in totaal is € 75.000 euro beschikbaar voor de realisatie van ingediende plannen.

Huurbeleid
Het kabinet heeft vastgesteld dat de huren gedurende deze regeerperiode maximaal met het inflatiepercentage mogen worden verhoogd. Ook in 2010 past Actium dit beleid toe, met de mogelijkheid om differentiatie aan te brengen voor specifieke complexen of verhuureenheden. Het huurbeleid van Actium wordt in overleg met MEVM bepaald.

Huurtoeslag
Een groot deel van onze klanten maakt gebruik van huurtoeslag om de woonlasten te kunnen voldoen. Daarom vindt Actium het belangrijk om vragen over huurtoeslag te kunnen beantwoorden of om de klant door te verwijzen naar de juiste instanties. Bij de verhuur van woningen houdt Actium nadrukkelijk rekening met de huurtoeslaggrenzen, zodat woningen betaalbaar blijven voor de primaire doelgroep.

Hoofdstuk 3

Onderhoud van de woning

Algemeen
De sector onderhoud richt de aandacht in 2010 op de uitvoering van het geplande onderhoud en op het werk dat nodig is om de energieprestatie van onze woningen te verbeteren. In het afgelopen jaar is de basis hiervoor gelegd met het opstellen van een integrale meerjarenonderhouds-begroting.
Helaas hebben wij moeten constateren dat de ambitie om alle woningen in 2014 minimaal op energielabel C te hebben, financieel gezien niet haalbaar is. Verwezenlijking van deze ambitie vraagt meer tijd, de doelstelling zal uiterlijk in 2020 worden gehaald.

Bedrijfsbureau
Het bedrijfsbureau richt zich in 2010 met name op de administratieve inrichting en controle van de onderhoudsprocessen. De aanbesteding van werken wordt op een nieuwe leest geschoeid, waarmee objectiviteit, gelijke berechting en transparantie in het inkoopproces worden gewaarborgd. Verder zal het project Alom veel inspanning vergen, met een soepel lopend primair proces als lonkend perspectief.

Serviceonderhoud
De afdeling serviceonderhoud wil in 2010 verder uitgroeien tot een efficiënte serviceorganisatie, die het belang van de klant centraal stelt. Van wezenlijk belang hierbij is dat de functies van het planningsinstrumentarium goed benut worden. Met modern dataverkeer over activiteit, positie en workload ontstaat een goed gepland werkaanbod voor de vaklieden, dat ook ruimte biedt om bij calamiteiten direct in te springen. Vaklieden krijgen de verantwoordelijkheid om er voor te zorgen alle benodigde materialen en gereedschappen bij zich te hebben als ze op pad gaan. We vragen hen ook nadrukkelijker als ogen en oren van Actium in buurten en wijken te fungeren. Dit levert belangrijke input voor Actium in haar ambitie om wijk- en dorpsgericht te werken.
In 2010 zal het concept van het centrale magazijn verder worden ingevuld. Ook wordt de centrale werkplaats aan de Industrieweg verder ingericht en worden de andere werkplaatsen verder ontmanteld in 2010.

Projectmatig onderhoud
Voor 2010 is een bedrag van ruim 23 miljoen geraamd voor de uitvoering van projectmatig onderhoud. Dit wordt besteed aan een groot aantal projecten op het gebied van schilderwerk, doucherenovaties, keukenvervangingen, ketelvervanging etc.
In het oog springt de veiligheidscheck die voorzien is voor een kleine 2.000 woningen. Hierbij wordt nagegaan of de gas- en elektriciteitsinstallaties van de woningen voldoende veilig zijn, en worden er waar nodig aanpassingen aan de installaties aangebracht. Ervaringen leren dat deze veiligheidscheck daadwerkelijk van toegevoegde waarde is voor de veiligheid in huis. Zo worden er nog wel eens minuscuul kleine scheurtjes in gasleidingen, mankementen aan de aarding van elektrische installaties en gevaarlijke constructies met snoeren ontdekt. Tegelijkertijd met deze veiligheidscheck worden ook één of meerdere rookmelders in de woning geplaatst.
In de begroting is geen rekening gehouden met de effecten van de problematiek die zich bij de toepassing van balansventilatie manifesteert. De bewoners van woningen hebben weliswaar het voordeel van een zuinige installatie die er voor zorgt dat opgewekte warmte opnieuw gebruikt wordt, maar in veel gevallen wordt het binnenmilieu als onfris en zelfs ongezond ervaren. Er wordt aan gewerkt om TNO te Apeldoorn een uitgebreid onderzoek te laten doen naar de werking en effecten van de balansventilatie. Mocht dit leiden tot voorstellen tot aanpassing van het systeem, dan zal er separaat besluitvorming op gang gebracht moeten worden om de voorgestelde veranderingen te kunnen uitvoeren.

Hoofdstuk 4

Woningvoorraad

De totale woningvoorraad van Actium daalt in 2010 van 15.945 naar 15.744.
Voor 2010 is gerekend met de verkoop van 135 bestaande huurwoningen. Daarnaast worden in totaal 172 woningen gesloopt. Vanwege nieuw op te starten projecten moeten 88 woningen gesloopt worden. Voor de overige 84 woningen geldt dat deze in 2009 al op de planning stonden, maar dat de daadwerkelijke sloop is doorgeschoven naar 2010.

In 2010 worden 106 nieuwe woningen toegevoegd aan de voorraad. Het gaat hier om 15 zorgwoningen, 7 zorgplaatsen, 53 seniorenappartementen en 31 gezinswoningen.

Ontwikkeling woningvoorraad 2010		**aantal**
Beginsaldo		15.945
Sloop		- 172
Verkoop		- 135
Nieuwe woningen:		106
- zorgwoningen	15	
- zorgplaatsen	7	
- seniorenappartementen	53	
- gezinswoningen	31	
Eindsaldo		**15.744**

Het werkgebied van Actium is groot en gevarieerd, en ook onze projecten kennen veel variatie. Veelal bouwen we sociale huurwoningen, maar ook realiseren we vrije sector huurwoningen, koopwoningen, zorgwoningen en maatschappelijk en commercieel vastgoed.
Ons doel is om met de ontwikkeling van nieuwbouw aan de wensen van de huidige en toekomstige markt te voldoen. De huidige ontwikkelingen op de markt, waar de effecten van de kredietcrisis voelbaar zijn, steeds vaker een beroep wordt gedaan op (sociale) huurwoningen en de verkoop van woningen stagneert, maken afstemming en aanpassing van het beleid van Actium noodzakelijk.
Op dit moment zijn 274 woningen in aanbouw. Daarnaast zijn er ruim 585 woningen in voorbereiding, die de komende jaren zeer waarschijnlijk gebouwd worden. Een aantal projecten bevindt zich in een pril stadium van onderzoek of overleg. Deze zullen mogelijk op een later moment gerealiseerd worden.

De volgende projecten zijn in aanbouw:

- *Ansen, Kerkdijk.* Op de plaats waar zich momenteel een boerderij bevindt, wordt in het eerste kwartaal van 2010 gestart met de bouw van 7 huurwoningen. Oplevering volgt eind 2010**.**

- *Appelscha, Riemsoord.* In september 2008 is een begin gemaakt met het verbeteren van 36 seniorenwoningen. De appartementen worden zodanig verbouwd dat ze geschikt zijn als zorgwoning. Ook wordt een galerij-overkapping gerealiseerd, de bouw hiervan start in januari 2010. In het derde kwartaal van 2011 worden de woningen opgeleverd. Een vervolgproject bij Riemsoord is in voorbereiding.

- *Assen, Cultureel Kwartier.* In het centrum van Assen wordt een nieuw cultureel kwartier gerealiseerd, waarin o.m. theater, bioscoop, bibliotheek en CBK onderdak krijgen. Het gebouw gaat ‘De nieuwe Kolk’ heten. Actium is samen met de gemeente Assen opdrachtgever voor dit project en realiseert hier 66 (huur)appartementen en een aantal commerciële ruimtes. De bouw van de parkeerkelder is in juli 2009 gestart, de oplevering van het gehele project vindt naar verwachting eind 2011 plaats.

- *Assen, Kloosterveste*. In mei 2009 is gestart met de bouw van dit complex, dat naast 57 huurappartementen ook een parkeergarage omvat. De oplevering wordt begin 2011 verwacht.

- *Assen, Dichtershof - deel R, Promens Care.* De bouw van dit deel van de Dichtershof is al begonnen. Er worden 15 zorgwoningen gerealiseerd voor Promens Care, die eind 2010 worden opgeleverd.

- *Grolloo.* In dit project aan de Amerweg wordt een boerderij verbouwd. In de boerderij worden 7 zorgplaatsen en een ruimte voor dagbesteding gerealiseerd. Oplevering vindt plaats in januari 2010. In dit project wordt samengewerkt met Van Boeijen.

- *Hoogersmilde.* Op 13 oktober 2008 is de bouw gestart van 18 seniorenwoningen (huurappartementen). Op 16 maart 2009 is het hoogste punt gevierd. Naar verwachting betrekken de eerste bewoners eind november 2009 hun nieuwe woning.

- *Meppel, Berggierslanden.* In deze nieuwbouwwijk heeft Actium al veertig woningen gerealiseerd. De derde fase omvat vier grondgebonden woningen. De oplevering hiervan zal naar verwachting eind 2010 plaatsvinden.

- *Oldeberkoop, Delle.* In augustus 2009 is gestart met de bouw van dit project, dat bestaat uit 14 woningen. Het gaat hier om drie koopgarant woningen, zeven huurwoningen en vier koopwoningen. De koopgarant woningen zijn inmiddels verkocht. Van de vier overige koopwoningen is er een verkocht. In mei 2010 wordt het project opgeleverd.

- *Smilde, 't Beurtschip - fase B.* In november 2008 is gestart met de bouw van 53 senioren-appartementen (fase B). De oplevering staat gepland voor het voorjaar van 2010. Na de oplevering wordt het laatste deel van het oude Beurtschip gesloopt en wordt gestart met fase C.

- *Zuidwolde, Middelveen.* In Middelveen gaat Actium 13 (sociale) huurwoningen bouwen. De bouwstart staat gepland voor eind 2009, oplevering vindt plaats in het 3e kwartaal van 2010.

De volgende projecten zijn in voorbereiding:

- *Ansen, Om de Kamp.* Op de locatie Wink wordt eind 2010 gestart worden met de bouw van 8 (2-onder-1-kap) koopwoningen. De verwachte oplevering volgt een jaar later.

- *Appelscha, Riemsoord.* In oktober 2009 is gestart met de sloop van de acht woningen, die plaats moeten maken voor 32 zorgplaatsen. De plannen voor de zorgplaatsen zijn in samenwerking met Stichting Et Bientwark ontwikkeld. In het eerste kwartaal van 2010 wordt gestart met de bouw, oplevering vindt plaats begin 2011.

- *Assen, Gomarus.* In dit project aan de Troelstralaan worden 27 zorgplaatsen gerealiseerd. De start van de bouw van het project wordt verwacht voor de zomer van 2010. Oplevering vindt plaats in het najaar van 2011.

- *Assen, Ceresplein.* Dit project aan het Mercuriuscentrum omvat 23 huurwoningen en 50 zorgwoningen. De gemeente heeft al een begin gemaakt met het verleggen van de kabels en leidingen. De bouw start naar verwachting eind 2009.

- *Dwingeloo, De Weijert.* In De Weijert wordt in augustus 2010 gestart met de bouw van 12 verpleegplaatsen (nieuwbouw) en 45 zorgplaatsen (verbouw). Volgens planning worden ze in oktober 2011 opgeleverd.

- *Een, Veldkampen.* In mei 2010 wordt naar verwachting gestart met de bouw van 6 huurwoningen en 6 koopwoningen aan de Veldkampen. Als alles volgens plan verloopt, worden de woningen in februari 2011 opgeleverd.

- *Haulerwijk, 't Holdert.* Hier zullen 37 huurappartementen worden gebouwd. De bouwstart is afhankelijk van de oplevering van het verzorgingshuis door Habion uit De Bilt. Verwacht wordt in juli 2013 te kunnen starten met de bouw, waarna oplevering in juli 2014 kan plaatsvinden.

- *Hoogersmilde, Adriaan Pauwstraat.* Dit betreft een herstructureringsproject (sloop en nieuwbouw) van 38 huurwoningen. In verband met een negatief milieuadvies in het bestemmingsplan wordt onderzocht of hierin wijzigingen noodzakelijk zijn. Ondanks dit verwacht Actium voor de zomer van 2010 te starten met de bouw. De verwachte oplevering vindt plaats in de zomer van 2011.

- *Meppel, Grote Oever.* Begin 2011 wordt gestart met de bouw van een groot complex op de locatie van de voormalige kerk. Er worden onder andere 33 huur- en 18 koopwoningen gebouwd. De verwachte oplevering is eind 2012.

- *Nieuw-Roden, Vijfde Verloting.* Dit project omvat onder andere de bouw van 24 huurwoningen. De start van de bouw wordt verwacht in januari 2011. In maart 2012 worden de woningen naar verwachting opgeleverd.

- *Norg, Brinkhofweide.* Begin 2011 start de bouw van dit project. Er worden 12 (vrije) huurwoningen, 18 (sociale) huurwoningen en 12 koopwoningen gerealiseerd. De bouwtijd bedraagt een klein jaar, oplevering van de woningen wordt eind 2011 verwacht.

- *Norg, Dorpshuisstraat.* Dit project omvat de vervanging van 46 woningen. Na de sloop hiervan worden 46 levensloopbestendige seniorenwoningen en 4 gezinswoningen gerealiseerd. De bouw start in de zomer van 2010, oplevering van fase 1 volgt een jaar later.

- *Nijeveen, Centrumplan.* Dit plan omvat de realisatie van 6 koop- en 6 huurappartementen, 4 koopwoningen en 4 levensloopbestendige woningen. De bouwstart is gepland in het derde kwartaal 2010, oplevering vindt een jaar later plaats.

- *Smilde, 't Beurtschip - fase C.* In augustus 2010 wordt gestart met het laatste deel van de vernieuwing van 't Beurtschip. Deze laatste fasel omvat 26 sociale huurwoningen en 24 verpleegplaatsen. In juni 2012 wordt de oplevering van het gehele complex verwacht.

- *Waskemeer, Bakkeveenseweg.* Op de locatie waar zich nu de school bevindt, zullen 5 koopwoningen worden gebouwd. Het is nog niet duidelijk wanneer met de bouw gestart wordt. Dit is afhankelijk van de verkoop van de nieuw te bouwen woningen.

- *Zuidwolde, Julianaplein.* Dit project bestaat uit 35 huurwoningen, 29 koopwoningen en 25 zorgwoningen. Er worden 12 grondgebonden huurwoningen, 17 sociale huurappartementen en 6 vrije sector huurappartementen gebouwd. De koopwoningen omvatten 6 grondgebonden sociale koop/koopgarant woningen, 14 grondgebonden woningen en 9 appartementen. De zorgappartementen zullen worden verhuurd. Naar verwachting worden de koopwoningen in het eerste kwartaal van 2011 opgeleverd, de huurwoningen volgen in het derde kwartaal van 2011.

Hoofdstuk 5

Financiën

Huur is de belangrijkste bron van inkomsten voor Actium. Uitgaand van een huurstijging van 1% per 1 juli 2010 (overeenkomstig het kabinetsbeleid gebaseerd op het verwachte inflatiecijfer), stijgen de huurinkomsten in 2010 tot ruim € 77 miljoen. De grootste uitgavenposten zijn rente en onderhoud, samen goed voor ruim € 50 miljoen.

Aan de lastenkant worden we meer en meer geconfronteerd met belastinguitgaven (heffing voor de prachtwijken, integrale vennootschapsbelasting, waterschapslasten en andere heffingen van lagere overheden) die we zelf niet kunnen beïnvloeden en die op jaarbasis uiteindelijk een beslag van € 6 mln. op de begroting gaan leggen. Dit bedrag leidt tot een verminderde investeringsruimte van € 120 miljoen voor nieuwbouw en onderhoud.

De verschillende heffingen en extra lasten kunnen onmogelijk worden gefinancierd uit de inflatiecorrectie (in 2010: 1%) en moeten door een actief uitgavenbeleid worden ‘verdiend’, onder meer door temporisering van geplande activiteiten. Over de periode 2010 t/m 2014 is de kasstroom uit operationele activiteiten in totaliteit (licht) positief, maar daarvoor hebben wij strakke doelen moeten stellen ten aanzien van het uitgavenpatroon. Daarnaast moeten we aan de inkomstenkant kritisch letten op zaken als derving ten gevolge van leegstand, het toepassen van huurharmonisatie en de doorbelasting van hen toekomende kosten aan de huurders.

De kredietcrisis en de economische achteruitgang zullen naar verwachting ook in 2010 van invloed zijn op de verkoop van huurwoningen. Ondanks dit gaan wij uit van een toename van het aantal te verkopen huurwoningen: 135 woningen in 2010 (ruim 10 % meer dan in 2009) en in de jaren daarna 160 te verkopen woningen. Naast het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt wordt met de opbrengst van de verkoop de gekrompen investeringsruimte in de nieuwbouw en het onderhoud deels gecompenseerd.

Actium rekent in 2010 met een uurloon van € 46,00, exclusief BTW. Dit uurloon wordt in rekening gebracht voor de activiteiten ten laste van Actium en de servicekosten, die voor rekening van onze huurders komen. In dit uurloon zijn het verbruik van klein materiaal en de voorrijkosten begrepen**.**

In 2009 is voor de fusieorganisatie een nieuw Treasurystatuut ingevoerd. Hierin is het financieringsbeleid van Actium vastgelegd. Het beleid is erop gericht renterisico’s te beheersen en tijdelijke financiële overschotten tegen een aantrekkelijk rentetarief veilig weg te zetten. Tevens is in het Treasurystatuut geregeld dat er een continu inzicht bestaat in de beschikbare liquiditeiten en in de maandelijks te verwachten uitgaven. Daardoor kan snel worden ingesprongen bij afwijkingen van deze prognose en kunnen bijtijds nieuwe financieringen worden aangetrokken. Op basis van de geplande activiteiten wordt de financieringsbehoefte voor 2010 geschat op ruim € 16 miljoen.

In 2010 gaan we de autorisatieregels, die in 2009 zijn ingevoerd, verder aanscherpen. De invoering van het nieuwe primair systeem maakt het mogelijk een nog betere en strakkere functiescheiding in de geautomatiseerde informatiesystemen van Actium door te voeren.

Medio 2009 is een eerste intern controleplan ingevoerd. Doel van dit intern controleplan is de juistheid, tijdigheid en volledigheid van het grootboek te borgen. Verder zorgt het plan voor afdekking van risico’s op oneigenlijk gebruik van middelen van Actium. Ten slotte wordt gekeken naar naleving van relevante wet- en regelgeving. In 2010 zetten wij in op het opstellen en invoeren van een algeheel controle- en auditplan voor de processen van Actium.

Begroting 2010

(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	Begroting 2010	Raming 2009	Jaarrekening 2008
Bedrijfsopbrengsten			
Huren (gemiddelde huurverhoging 2010=1%)	77.669	75.248	72.427
Vergoedingen	2.128	1.903	1.840
Overheidsbijdragen	286	800	1.267
Verkopen	12.933	10.737	16.325
Overige bedrijfsopbrengsten	1.077	1.296	2.581
Totaal bedrijfsopbrengsten	**94.093**	**89.984**	**94.440**
Bedrijfslasten			
Afschrijvingen	16.229	13.498	15.003
Overige waardeveranderingen materiële activa	17.396	4.951	45.087
Onrendabele investeringen nieuwbouw			
Erfpacht	30	29	28
Loonkosten	8.120	9.800	8.190
Overige personeelskosten	1.538	1.084	1.573
Sociale lasten en pensioenpremie	2.518	2.344	2.093
Lasten onderhoud (derden):			
- niet planmatig onderhoud	7.679	7.539	7.053
- planmatig onderhoud	23.698	16.257	18.035
- C-labeling	1.730	6.204	
- subsidie C-labeling	- 382		
- overige bedrijfslasten:			
- bedrijfslasten	5.307	4.622	4.721
- belastingen en assurantie	3.372	3.284	2.790
- overige lasten	3.536	3.181	4.768
- stichtingskosten i.v.m. EPC norm	1.515		
Totaal bedrijfslasten	**92.286**	**72.793**	**109.341**
Exploitatieresultaat	1.807	17.191	-14.901
Rentelasten en baten	18.415	17.155	15.410
Jaarresultaat voor belastingen	-16.608	36	-30.311
Belastingen (VPB)	2.500	2.500	1.803
Jaarresultaat na belastingen	**- 19.108**	**-2.464**	**-32.114**

Rubrieken

Rubriek 1 Gegevens toegelaten instelling

Naam toegelaten instelling:	Actium
Vestigingsgemeente:	Assen
Bezitgemeente:	Aa en Hunze, Assen, De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Noordenveld, Ooststellingwerf en Westerveld

Rubriek 2 Ontwikkeling woningvoorraad

				Begrotingsjaar 2010
		Goedkoop*)	Overig	Investeringen c.q. opbrengsten
Beginsaldo aantal woongelegenheden in exploitatie		5.428	10.517	
a.	nieuwe woningen		106	- € 18.715.668
b.	nieuwe wooneenheden			
c.	nieuwe woonwagens			
d.	nieuwe standplaatsen			
e.	overige nieuwe woongelegenheden			
f.	aankoop bestaande woongelegenheden			
g.	verkoop woongelegenheden	- 35	- 100	€ 12.933.000
i.	saldo overige mutaties	- 142	- 30	
j.	bijzondere woongebouwen (aantal eenheden)			
Eindsaldo woongelegenheden		**5.251**	**10.493**	
Totale investering c.q. opbrengst				**- € 4.336.668**

*) met een huur tot € 357.37

Rubriek 3 Huurontwikkeling

Omschrijving	Begrotingsjaar 2010
Verwachte jaaropbrengst woongelegenheden	€ 77.175.000
Verwachte huurverhoging in procenten per 1 juli	1.00%

Rubriek 4 Kwaliteitsbeleid

Omschrijving		Begrotingsjaar 2010
	Aantal woongelegenheden	Investeringen
a. onderhoud	6.195	€ 22.440.000
b. verbeteren aangekocht bezit	-	-
c. overige verbeteringen	1.764	€ 1.164.000

Rubriek 5 Duurzaam bouwen en leefbaarheid

Omschrijving		Begrotingsjaar 2010	
		Aantal eenheden	Uitgaven/investeringen
a.	duurzaam bouwen/verbeteren/onderhoud	930	€ 3.455.000
b.	verwerving gebouwen in kader leefbaarheid	-	-
c.	leefbaarheidactiviteiten m.u.v. de in rubriek 2 en in deze rubriek onder b vermelde activiteiten	alle	€ 956.000

Rubriek 6 Betrekken bewoners bij beleid en beheer

Omschrijving	Begrotingsjaar 2010
Gestructureerd overleg met bewoners	ja
Gemiddelde bijdrage per woning	€ 11

Rubriek 7 Afspraken met gemeenten over voorgenomen activiteiten van de toegelaten instelling

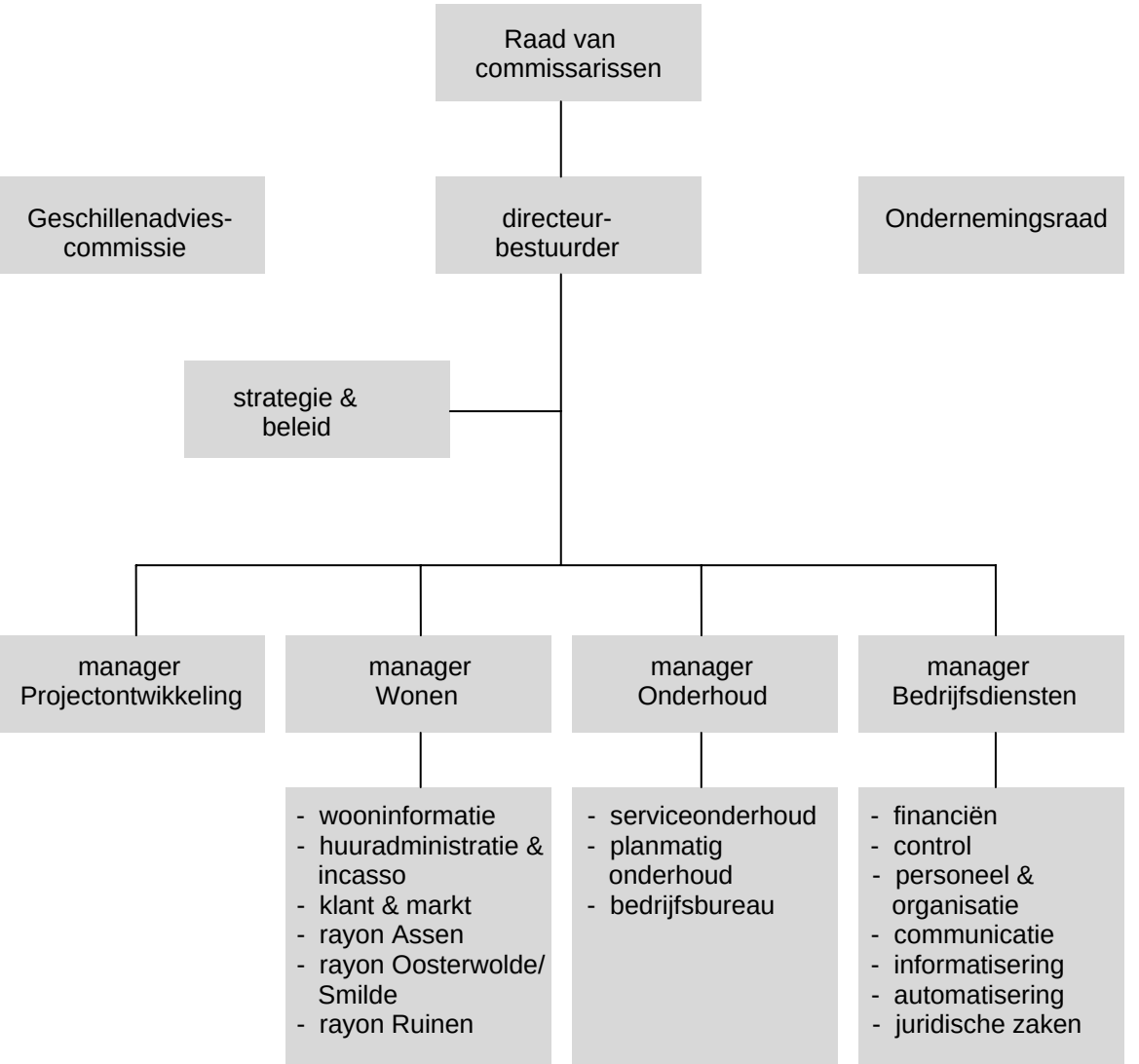
De kernvoorraad van Actium is verspreid over acht gemeenten. Actium heeft met deze gemeenten prestatieafspraken gemaakt en woonplannen ontwikkeld. Om de voortgang hiervan te bewaken heeft Actium op bestuurlijk en ambtelijk niveau regelmatig overleg met de verschillende gemeenten.

In onderstaand schema staat weergegeven welke looptijd de prestatieafspraken hebben en wanneer de woonplannen zijn vastgesteld.

Gemeente	Prestatieafspraken	Woonplan	Woningmarktonderzoek
Aa en Hunze	Geen		
Assen	2006 -2014	2005	In ontwikkeling
Midden Drenthe	Nee, in ontwikkeling	2006	In ontwikkeling
Noordenveld	In ontwikkeling, bijna afgerond	2005	2007
Oost-stellingwerf	2006-2009	2006	In ontwikkeling, haalbaarheids-studie Venekoten
Westerveld	2006-2010	2005	2004
De Wolden	2004-2010	2004	2003
Hoogeveen	2008-2013	2005	2007
Meppel	2009-2014	2005	Eindrapport gereed

In 2009 worden in de gemeenten Assen, De Wolden, Hoogeveen en Midden Drenthe nieuwe woonplannen ontwikkeld. De prestatieafspraken met de gemeente Noordenveld worden naar verwachting eind 2009 afgerond. Daarnaast is Actium met de gemeente Midden-Drenthe in gesprek over de opstelling van prestatieafspraken en met de gemeente Ooststellingwerf over de opzet van een nieuw woningmarktonderzoek.
Ook zijn er met de verschillende gemeenten afspraken gemaakt op het gebied van Duurzaam Bouwen, de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en samenwerking in de vorm van een OGGZ-netwerk.
Met de gemeente Aa en Hunze worden vooralsnog geen prestatieafspraken gemaakt.

Organogram


Raad van commissarissen
Geschillenadvies-commissie
directeur-bestuurder
Ondernemingsraad
strategie & beleid
manager Projectontwikkeling
manager Wonen
manager Onderhoud
manager Bedrijfsdiensten
- wooninformatie
- huuradministratie & incasso
- klant & markt
- rayon Assen
- rayon Oosterwolde/ Smilde
- rayon Ruinen
- serviceonderhoud
- planmatig onderhoud
- bedrijfsbureau
- financiën
- control
- personeel & organisatie
- communicatie
- informatisering
- automatisering
- juridische zaken

actium

Hoofdkantoor Industrieweg 15 in Assen, Postbus 500, 9400 AM Assen
Vestigingen in Assen - Oosterwolde - Ruinen - Smilde KvK Meppel 04017657
T. 0900 0604 **F.** (0592) 400 400 **E.** info@actiumwonen.nl ING 65.46.64.889
www.actiumwonen.nl