

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
d.t.k.v. directeur Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties
t.a.v. de heer drs. M. Giessen (IPC 220)
Postbus 30941
2500 GX DEN HAAG

Datum februari 2011
Vestiging Industrieweg 15, Assen

Betreft Evaluatie fusie Stichting Actium (L0574)

Geachte minister,

In de brief van 24 juni 2008 heeft de minister voor Wonen, Wijken en Integratie goedkeuring verleend aan de voorgenomen fusie tussen Stichting Woningbeheer Assen, Woonstichting Actium en Stichting Woningbeheer Smilde. Deze fusie is bekrachtigd op 1 juli 2008 en functioneert sindsdien als Stichting Actium.

In de brief van de minister is over de evaluatie van het fusieproces de volgende passage opgenomen: *"Daarnaast heb ik aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal voorgesteld om het fusieproces binnen een aantal jaren na daadwerkelijke fusie tussen corporaties te laten evalueren. U geeft aan dat het de intentie is om de fusie en de daarbij gestelde doelen in 2011 te evalueren. De uitkomst van deze evaluatie zal volgens u met de Raad van Commissarissen en met huurdersorganisaties en diverse andere stakeholders besproken worden. U geeft aan dat de evaluatie bij voorkeur zal worden gecombineerd met een visitatietraject. Ik stel het op prijs dat u uw fusieorganisatie kritisch laat evalueren en ik ga ervan uit dat u hierbij uitvoerig aandacht besteedt aan de verbetering van de kwaliteit van de dienstverlening na de fusie. Graag ontvang ik van u te zijner tijd de resultaten van het evaluatietraject."*

Het traject van evaluatie van de fusie is in de zomer van 2010 ter hand genomen, waarbij gekozen is voor een brede betrokkenheid binnen de organisatie en onder inschakeling van een deskundig adviesbureau. In het navolgende wordt een verantwoording gepresenteerd van de aanpak, inhoud en bevinden van het evaluatietraject.

1. Inleiding

1.1 Beschrijving doelen en werkwijze

Door het uitvoeren van een interne evaluatie van de fusie van juli 2008 wil Actium verifiëren waar de organisatie ruim twee jaar na de fusie staat. Het doel is om inzicht te krijgen in de stand van zaken van het realiseren van de ambities zoals deze zijn geformuleerd in het document 'voorstel tot fusie' (juni 2008). De resultaten van dit onderzoek worden tweeledig gebruikt. Enerzijds voor de communicatie en interactie met belanghebbenden, waaronder het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, gemeentes in het werkgebied en huurdersvertegenwoordigers. Anderzijds voor de verdere ontwikkeling van de organisatie en als voorbereiding op de geplande visitatie in 2011.

De geformuleerde ambities zijn geordend en als zodanig geaccordeerd door de Directieraad (DR) na overleg met de Ondernemingsraad (OR). Door middel van interviews en een brononderzoek zijn deze ambities geëvalueerd. Er zijn interviews afgenomen met leden van de Directieraad, het middenkader, de Raad van Commissarissen, de Ondernemingsraad, de controller, en er is gesproken met diverse medewerkers die zich meldden op de vier 'spreekuren'. De rol van het ingeschakelde bureau hierbij was het onafhankelijk en kritisch verzamelen en ordenen van informatie. Zo hebben de adviseurs ook kritisch doorgevraagd bij onduidelijkheden of gevraagd naar de borging van de genoemde meerwaarden. Het uiteindelijke oordeel en de kracht van de argumentatie over de stand van zaken van de ambities is en blijft uiteraard een zaak van de directie van Actium.

1.2 Leeswijzer

In paragraaf 2 wordt kort ingegaan op relevante ontwikkelingen sinds de fusie van juli 2008 en de start van de evaluatie in juli 2010. Deze ontwikkelingen plaatsen de gemaakte keuzes in het denkkader van dat moment. In paragraaf 3 wordt nader ingegaan op de fusie voornemens en de stand van zaken van de realisatie daarvan. De structuur van de paragraaf is ontleend aan de beoordelingscriteria van de minister zoals verwoord in zijn brief van juni 2008. Iedere paragraaf is opgebouwd op basis van de volgende structuur:

- Korte samenvatting van de fusie voornemens zoals verwoord in het "voorstel tot fusie".
- Een toelichting hoe Actium de meerwaarde van de fusie uitwerkt, soms in relatie tot de situatie alsof er niet gefuseerd zou zijn.
- Een feitelijke weergave van de realisatie van de ambities op dit moment.

2. Context en ontwikkelingen 2008 - 2010

De geformuleerde fusiedoelstellingen geven inzicht in de bijdrage die Actium wil leveren bij de maatschappelijke opgave zoals zij die ziet. Het behalen van de fusieambities is geen doel op zich, maar passen binnen de volkshuisvestelijke doelstellingen van Actium, aangezien door interne en externe ontwikkelingen de gewenste inzet en bijdrage van de organisatie in de loop van de tijd kan veranderen. In deze paragraaf wordt kort en bondig ingegaan op enkele beleidsbepalende ontwikkelingen die van invloed zijn op het presteren van corporaties in algemene zin. In paragraaf 2.1 wordt de samenwerking met de huurdersvertegenwoordiging besproken.

Stagnerende woningmarkt

In de loop van 2008 veranderde het economisch klimaat in Nederland sterk. Tijdens de fusieonderhandelingen is een inschatting gemaakt dat de invloed van de economische neergang minder sterk Europa en Nederland zou raken. Terugkijkend is de invloed van de kredietcrisis in met name de woningbouwsector aanzienlijk geweest. De financieringsmogelijkheden voor investeringsprogramma's verslechterden, een vastlopende huizenmarkt maakte dat mensen in financiële problemen kwamen. Ook de afzet van nieuwbouwprogramma's en verkoopprogramma's stagneerde.

Investeren in vitaliteit van dorpen en wijken

Eén van de centrale thema's van de afgelopen jaren is de wijkaanpak met als doel het bevorderen van vitaliteit en leefbaarheid. Hierbij is er veel aandacht geweest voor de grote stedenproblematiek onder meer door middel van het 40-krachtwijken programma, waar de meeste corporaties in Nederland aan bijdragen. In het landelijk gebied is 'krimp' steviger op de agenda gezet. De gevolgen van structurele bevolkingsdalingen in combinatie met (lokale) economische teruggang (krimp) kunnen tot uitdrukking komen in een verminderde leefkwaliteit. Juist daarom is het belangrijk om lokaal aanwezig en aanspreekbaar te zijn zodat op een passende manier de leefkwaliteit op niveau kan worden gehouden. Dit vraagt aanzienlijke investeringen.

Nieuw primair systeem

De rechtsvoorgangers van Actium maakten gebruik van verschillende automatiseringssystemen. De interne gegevensuitwisselingen tussen de systemen was beperkt. Direct na de start van de fusie is de organisatie begonnen met het ontwerpen en invoeren van het nieuwe primair systeem. Dit vereist ondermeer dat werkprocessen beschreven zijn zodat het systeem aansluit bij de behoeftes van de gebruikers. Dit project, genaamd ALOMI, heeft veel tijd en energie van medewerkers gevraagd. Deze investering die zonder de fusie ook door de afzonderlijke corporaties gemaakt zou moeten worden, maakt dat Actium vanaf het voorjaar van 2011 op eenvoudige en integrale wijze processen kan managen met volledige automatiseringsondersteuning.

2.1 Samenwerking met de huurdersorganisatie

De samenwerking met de gezamenlijke huurdersorganisatie (platform) is na de fusie goed van de grond gekomen. De samenwerking wordt door Actium als prettig en constructief ervaren. Tevens is het aantal overlegmomenten sterk toegenomen naar zes tot acht keer per jaar. De onderlinge afspraken over de rol, positie en gespreksonderwerpen zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Naast het overleg met het overkoepelende huurdersplatform onderhoudt Actium actief contact met wijk- en bewonerscommissies.

Actium geeft op een professionele en doelmatige wijze invulling aan het betrekken van huurders bij de beleidsvorming van de organisatie. Actium gelooft sterk in de meerwaarde van een goed georganiseerde huurdersvertegenwoordiging om op die manier nog betere producten en diensten te creëren voor haar huurders. Om dit te bewerkstelligen zijn de beschikbare budgetten voor opleiding en externe ondersteuning (de Woonbond) voor de huurdervertegenwoordigers sterk vergroot. Actium ondersteunt de huurdervertegenwoordigers zodat zij in staat zijn om hun werk goed uit te voeren. Hiervoor wordt door het huurdersplatform een jaarplan ingediend zodat doelmatigheid en de effectiviteit van de inzet van middelen blijft gewaarborgd.

3. Stand van zaken realisatie fusie ambities

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, voorheen de minister van VROM, neemt als uitgangspunt bij fusies tussen woningcorporaties dat deze vorm van samenwerking in het belang van de volkshuisvesting is. Fusievoorstellen worden beoordeeld aan de hand van een vijftal toetsingscriteria:

- De gevolgen van de fusie voor de huurontwikkeling.
- Het behoud van de lokale binding.
- De inzet van de investeringscapaciteit.
- De professionaliteit en doelmatigheid van de organisatie en de kwaliteit van de dienstverlening.
- De matching van middelen.

Op alle hiervoor genoemde toetsingscriteria wordt nader ingegaan. Allereerst wordt kort samengevat welke ambities zijn verwoord in 2008 in het fusievoorstel. Vervolgens wordt aangegeven welke meerwaarde gecreëerd is door de fusieorganisatie. Iedere paragraaf wordt afgesloten met een feitelijke weergave van de stand van zaken van de ambities.

3.1 De gevolgen van de fusie voor de huurontwikkeling

Fusieambities verwoord in het 'voorstel tot fusie, 2008'

Actium heeft zich voorgenomen om een huurbeleid te ontwikkelen waarin betaalbaarheid van het wonen in brede zin van het woord is geborgd. Zo zijn er ambities geformuleerd op het terrein van streefhuren (tot gemiddeld 65% van het redelijke huurprijsniveau), de bereikbaarheid van de voorraad voor de primaire doelgroep en het beleid ten aanzien van huurharmonisatie. Ook is er aandacht voor de woonlasten van de huurder in breder perspectief waarbij ook wordt gekeken naar de energielasten.

Om die reden wil Actium haar woningbezit op het gebied van energetische kwaliteit naar minimaal energielabel C verbeteren.

Hoe geeft Actium uitwerking aan de meerwaarde?

Een robuust en betaalbaar huurbeleid is zeker in economisch mindere tijden onontbeerlijk. De fusieorganisatie is in staat om solide financieel beleid te voeren zonder daarvoor de rekening bij de huurder neer te leggen. Het huurprijsbeleid, zoals beschreven in ons voorstel tot fusie, wil een goede balans creëren tussen de huurprijs en het geboden kwaliteitsniveau. Actium denkt dat de huurontwikkeling na mutatie, zonder de fusie, duidelijk hoger zou zijn geweest, vanwege het belang van financiële continuïteit van met name SWS. Tevens zouden de investeringen in de energetische kwaliteit van de woningen van SWS niet kunnen worden gerealiseerd zonder dat de huurder aan de investering meebetaalt.

Stand van zaken realisatie fusieambitie

De gevolgen van de fusie voor de huurontwikkeling vanuit perspectief van de bewoners zijn positief. Actium voert een gematigd huurbeleid in het verlengde van fusieambities. Vanwege het regeringsbeleid komt dit ook tot uitdrukking in een inflatievolgende huurprijsstijging. Daarnaast is het gemiddelde huurprijsniveau, ten opzichte van de maximaal redelijk huurprijs, onder de beoogde 65%. Het is de verwachting dat in 2016 het gemiddelde streefhuurpercentage op 65% ligt. Bij aanpassing van de huurprijs na mutatie wordt onderscheid gemaakt in de kwaliteit van de woning enerzijds en de gewildheid van de woning anderzijds. Voor bijna het gehele bezit met uitzondering van de vrije sector huurwoningen geldt dat de bereikbaarheid van de woning voor de primaire doelgroep leidend is, ook in geval van huurharmonisatie. Bij huurharmonisatie geldt dat er een maximale huurverhoging uitgedrukt in euro's geldt, afhankelijk van de kwaliteit van de woning (bedrag tussen de € 40,- en € 60,-).

Wat betreft de investeringen in de energetische kwaliteit van het woningbezit is een aanpak ontwikkeld en zijn de eerste uitvoeringsstappen gerealiseerd. De energiematregelen zijn geïntegreerd in het zesjaarlijkse onderhoudsplan, zodat energetische verbeteringen gecombineerd worden met (ander) groot onderhoud. De uitvoering van de ambities is hierdoor, in combinatie met de kredietcrisis, beter gespreid in de tijd en wordt efficiënter uitgevoerd. Conform de huidige planning zal het gehele woningbezit uiterlijk in 2020 minimaal een energielabel C hebben. In 2009 en 2010 is al volop uitvoering gegeven aan deze plannen.

3.2 Het behoud van de lokale binding

Fusieambities verwoord in het 'voorstel tot fusie, 2008'

De lokale gemeenschap staat centraal in de uitwerking van strategie en beleid van de fusieorganisatie Actium. Wijkgericht werken is hierbij de leidende strategie. Dit dient ondermeer tot uiting te komen door behoud van de lokale vestigingen in het werkgebied en het uitbreiden van de formatie met twee nieuwe functies: medewerker wonen en de medewerker wijkbeheer. Daarnaast is Actium 'in het veld' aanspreekbaar voor huurders en andere belanghebbenden.

Hoe geeft Actium uitwerking aan de meerwaarde?

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

De vier bestaande vestigingen, verspreid over het werkgebied, maken dat huurders op eenvoudige wijze in contact kunnen treden met een medewerker van Actium. De medewerkers wonen, de wijkbeheerders en ook de vaklieden zijn voor Actium de 'ogen en oren' in de wijk en hebben als doel

om signalen die de kwaliteit van de woonomgeving kunnen verbeteren te inventariseren en om te zetten in acties. Hiervoor zijn procedures ontwikkeld op welke manier Actium omgaat met leefbaarheids- en overlastsituaties.

Stand van zaken realisatie fusieambitie

Actium heeft in haar werkgebied op dit moment vier vestigingen. Ook naar de toekomst toe wil Actium op lokaal niveau benaderbaar zijn voor haar huurders en belanghebbenden. Wel wordt gekeken naar alternatieve invulling van deze doelstelling door bijvoorbeeld een kleinschalige woonwinkel te openen met openingstijden die recht doet aan het aantal bezoekers van die vestiging.

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

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

3.3 De inzet van de investeringscapaciteit

Fusieambities verwoord in het 'voorstel tot fusie, 2008'

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) heeft in het kader van het fusievoornemen de gevolgen voor het volkshuisvestelijk vermogen doorgerekend. Hun conclusie was dat het vermogen zich positief gaat ontwikkelen mede door de geplande verkopen, rekeninghoudend met de geplande nieuwbouw en herstructureringsopgave. De extra nieuwbouwproductie bovenop de reeds geplande bouwproductie kan worden gerealiseerd mits de geplande verkoopdoelstellingen worden behaald.

Hoe geeft Actium uitwerking aan de meerwaarde?

Actium heeft mede dankzij de samenvoeging van uiteenlopende kennisgebieden en de daarbij behorende professionaliseringsslag een wezenlijk investeringsniveau kunnen realiseren. Door de samenvoeging van het volkshuisvestelijke vermogen heeft Actium een grote financiële slagkracht waardoor complexe en grootschalige projecten beter uitgevoerd kunnen worden.

Stand van zaken realisatie fusieambitie

In een stagnerende woningmarkt heeft Actium haar investeringsambitie herzien. De woningverkopen zijn lager dan vooraf ingeschat. Het financiële beleid van Actium is er op gericht om te voldoen aan de criteria van een A-corporatie conform de categorisering van het CFV. Dit vereist ondermeer een sterke sturing op positieve kasstromen. Mede daarom is de investeringsambitie naar beneden bijgesteld. Een andere reden om de investeringsambitie bij te stellen is het lagere aantal woningen dat wordt verkocht en/of gesloopt. Actium voert een Strategisch Voorraad Beleid welke gericht is op een harde voorraad van ongeveer 16.000 eenheden. De nieuwbouwproductie is daarbij gelijk aan of minimaal groter dan het aantal woningen welke verkocht of gesloopt worden.

Actium gaat in de periode 2009 – 2014 per jaar 200 sociale huurwoningen en 50 sociale koopwoningen als nieuwbouw realiseren. In 2010/2011 worden conform de huidige planning bijna 300 woningen opgeleverd, mede vanwege het overnemen van projecten van andere corporaties en ontwikkelaars.

3.4 De professionaliteit en doelmatigheid van de organisatie en de kwaliteit van de dienstverlening

Fusieambities verwoord in het 'voorstel tot fusie, 2008'

Actium wil de kwaliteit van dienstverlening verbeteren voor het gehele bezit. Dit dient onder andere gerealiseerd te worden door een betere afhandeling van reparatieverzoeken, meer keuzevrijheid voor huurders en het behalen van het kwaliteitskeurmerk KWH-huurlabel. Door de bundeling van kennis en kunde ontstaat een grotere ontwikkelkracht en kunnen volkshuisvestelijke taken worden verbreed en de daarvoor benodigde expertise in de eigen organisatie worden ontwikkeld. De schaalvergroting zal ondermeer leiden tot verbetervoorstellen op het vlak van beheer en efficiency.

Hoe geeft Actium uitwerking aan de meerwaarde?

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

Op het vlak van kennis en beleidsontwikkeling is een grote slag gemaakt. Door de schaalvergroting hebben medewerkers zich gespecialiseerd op hun vakgebied. Tegelijkertijd is er gewerkt aan het standaardiseren van werkprocessen om risico's zichtbaar te maken en te kunnen managen, als onderdeel van het project ALOM! (zoals beschreven in paragraaf 2). Een mooi voorbeeld van de synergie is zichtbaar bij de afdeling planmatig onderhoud. Bij het samenvoegen van de verschillende afdelingen viel op dat de uitgangspunten verschillend waren, maar vanuit perspectief van de huurder sterk aanvullend.

Het ene beleid was sterk gericht op de kwaliteit van het casco en het buitenwerk, terwijl het andere beleid sterk gericht was op de kwaliteit van het binnenwerk (afwerkingsniveau keukens, badkamer, en dergelijke). De sterke kanten van de fusiepartners zijn nu gecombineerd.

Stand van zaken realisatie fusieambitie

Actium heeft in 2010 het nieuwe woonruimteverdeelsysteem (zie www.actiumwonen.nl) in gebruik genomen. Gelijktijdig is ook de klachtenprocedure en geschillencommissie geïmplementeerd. Actium verwacht begin 2011 het KWH-huurlabel te ontvangen. De resultaten van de eerste metingen zijn positief. Er wordt op dit moment hard gewerkt aan het verbeteren van de afhandeling van reparatieverzoeken. De samenvoeging van de verschillende werkwijzen en afdelingen heeft meer tijd vergevraagd dan vooraf ingeschat. Deze gewenste kwaliteitsverbetering krijgt de aandacht en het is de verwachting dat in 2011 ook op dit terrein de resultaten nog meer zichtbaar zullen zijn.

3.5 De matching van middelen

Fusieambities verwoord in het 'voorstel tot fusie, 2008'

Door middel van de fusie is er sprake van matching tussen 'arme' en 'rijke' corporaties. De financiële positie van de rechtsvoorganger SWS was beperkt, realiseerde negatieve kasstromen en kampte met een grote investeringsopgave op het gebied van achterstallig onderhoud en de nieuwbouwopgave.

Hoe geeft Actium uitwerking aan de meerwaarde?

Actium heeft de lopende en voorgenomen nieuwbouwprojecten in Smilde uitgevoerd. Actium heeft deze projecten kunnen financieren zonder de rekening direct bij de huurder te leggen door bijvoorbeeld huurharmonisatie.

Het onderhoudsbeleid bij SWS werd alleen na mutatie uitgevoerd. Hierdoor was er geen goed overzicht van de staat van het onderhoud van het bezit. Actium heeft hier een duidelijke

professionaliseringsslag gerealiseerd waar zowel de huurders als de organisatie de vruchten van plukken.

Stand van zaken realisatie fusieambitie

Actium is in staat geweest om de projecten die SWS had geïnitieerd verder te ontwikkelen en tot uitvoering te brengen. Waaronder de multifunctionele accommodatie 't Beurtschip, welke ook een belangrijke functie vervult als ontmoetingsplek voor burgers in Smilde.

Wat betreft de onderhoudsopgave is een eerste slag gemaakt. Van alle woningen en complexen is de huidige technische staat in kaart gebracht. Op dit moment wordt door middel van een wijkvisie in kaart gebracht op welke wijze Actium het huidige bezit verder wil ontwikkelen. Het is de verwachting dat er uiterlijk in 2013 grootschalig geïnvesteerd gaat worden in het onderhoudsprogramma. Voor het inrichten van de woningcartotheek is in Smilde begonnen met het programma 'C-storm'.

3.6 Toezicht op de efficiency

In het voorstel tot fusie heeft de Raad van Commissarissen (RvC) aangegeven dat zij zal toezien op de efficiency van de nieuwe organisatie. De RvC heeft de eerste duidelijk stijgingen van de bedrijfslasten goedgekeurd omdat die direct gekoppeld zijn aan de doelstellingen van de fusie, namelijk de corporaties bijstellen van een vastgoedbeheerder naar een wijkregisseur. Daarnaast was deze investering in nieuwe medewerkers noodzakelijk voor het opzetten van de beschreven doelstellingen van de betere dienstverlening, de matching van middelen en een hogere doelmatigheid van de organisatie. Enkele voorbeelden:

- Bij de fusie was direct al besloten tot een stijging van de personeelsformatie met 20% om het nieuwe beleid mogelijk te maken, waartoe ook de invoering van een geheel nieuw ICT besturingssysteem behoort.
- Tussentijds is de formatie nogmaals bijgesteld met 11% .
- Enkele voorbeelden van nieuwe functies zijn:
 - Voor wijkregie: medewerkers 'klant en markt', wijkbeheerders en wooninformatie.
 - Voor projecten en investeringen: een projecteconoom en medewerkers projectontwikkeling
 - Voor algemene professionaliteit (denk aan vraagstukken rondom integriteit en nieuwe belastingen): medewerkers bij juridische zaken, fiscale zaken, treasury en een controller
- In de kosten voor management en directie is daarentegen bezuinigd met € 450.000,- per jaar.
- Zodoende kan gesteld worden dat in vergelijking met 2007 (het jaar voor de fusie) de index van de bedrijfslasten als volgt gespecificeerd kan worden:
 - Personeelslasten tot 2010: + 33%
 - Lasten van de overheid tot 2010: + 713%
 - Overige bedrijfslasten tot 2010: - 4%
- Tenslotte is te constateren dat de kosten van het planmatig onderhoud per VHE gestegen zijn van € 804,- in 2007 naar € 1249,- in 2010. Dit is de uiting van de inhaalslag zoals beschreven in de fusievoornemens en is verder een gevolg van een doorgevoerde uniformering van de onderhoudsfilosofie. Daarnaast is ingezet op de energetische verbetering van de woningen (één van de speerpunten in het fusiebeleid), waarmee in de jaren 2009, 2010 en 2011 een bedrag van circa € 110,- per woning gemoeid is. Daarentegen zijn de kosten van de klachten (reparaties) in deze jaren (2007 – 2010) met 8% gedaald.

Naast deze factoren was direct bij de fusie bovendien sprake van het ineens inlopen van een zeker achterstandseffect, omdat in de aanloop van de fusie door de drie fusiepartners getemporeerd werd in de aanname van personeel en in een aantal activiteiten zoals het planmatig onderhoud.

Tot zover een kort overzicht over de relatie effectiviteit en efficiency. De directeur bestuurder en de RvC hebben expliciet afgesproken dat de verklaarbare groei in de personeelsformatie vanaf 2011 teruggedraaid wordt met 5% in de vierjarige begrotingsperiode. Dit wordt als realistisch beschouwd

vanwege de succesvolle invoering van het ICT besturingssysteem eind 2010. Het ingezette beleid tot wijkregie kan hierbij behouden blijven.

4 Conclusies

Uit deze evaluatie blijkt dat de meeste volkshuisvestelijke ambities, zoals uitgesproken in het voorstel tot fusie, redelijk tot goed behaald zijn. Sommige ambities, vooral vastgoed-gerelateerd, hebben te lijden gehad van de kredietcrisis. Ook Actium heeft voorzichtig geacteerd om de continuïteit van de organisatie niet in gevaar te brengen. Samenvattend over de zes onderdelen:

- De gevolgen van de fusie voor de huurontwikkeling
 - Conform de ambities, met een optimalisatie in de uitvoering van de verbeteringen in de energetische kwaliteit van de woningen.
- Het behoud van de lokale binding
 - De lokale binding is intact gebleven, zo niet verbeterd.
- De inzet van de investeringscapaciteit
 - De kredietcrisis heeft geleid tot soberheid en de ambities zijn herzien in deze context.
- De professionaliteit en doelmatigheid van de organisatie en de kwaliteit van de dienstverlening
 - De interne professionaliteit is aanwijsbaar verbeterd en de effecten hiervan worden (langzamerhand) merkbaar voor de huurders en de stakeholders.
- De matching van middelen
 - Volstrekt uitgevoerd zoals gepland bij de fusie.
- De efficiency is bewust gefaseerd en getemporeerd in 2008 – 2010 om de fusiedoelstellingen te bereiken. Vanaf 2011 zal met name op het gebied van de personeelsformatie een teruggang gerealiseerd worden.

Aan de inhoud en uitkomsten van de evaluatie van de fusie, zoals beschreven in deze met de Raad van Commissarissen afgestemde brief, zal de nodige bekendheid gegeven worden en zal daarnaast geagendeerd worden in de contacten met belanghebbenden.

Met vriendelijke groet,



K. Stol
directeur-bestuurder

zie bijgaande verzendlijst

Datum februari 2011
Vestiging Industrieweg 15, Assen
Betreft Evaluatie fusie Stichting Actium

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u een afschrift van de brief aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de evaluatie van de fusie die op 1 juli 2008 heeft geleid tot Stichting Actium.

Uit deze evaluatie blijkt dat de meeste volkshuisvestelijke ambities, zoals opgenomen in het voorstel tot fusie, redelijk tot goed behaald zijn. Sommige ambities, vooral vastgoed-gerelateerd, hebben te lijden gehad van de kredietcrisis. Ook Actium heeft voorzichtig geacteerd om de continuïteit van de organisatie niet in gevaar te brengen.

Voorbeelden van gerealiseerde ambities zijn aan te wijzen in de huurontwikkeling, de verbetering van de energetische kwaliteit van de woningen, het behoud van de lokale binding en de professionaliteit en doelmatigheid van de organisatie.

Met vriendelijke groet,



K. Stol
directeur-bestuurder

Verzendlijst brief minister – evaluatie fusie

extern

Gemeente Assen
Postbus 30018
9400 RA ASSEN

Gemeente De Wolden
Postbus 20
7920 AA ZUIDWOLDE

Gemeente Hoogeveen
Postbus 20000
7900 PA HOOGEVEEN

Gemeente Meppel
Postbus 501
7940 AM MEPPEL

Gemeente Midden-Drenthe
Postbus 24
9410 AA BEILEN

Gemeente Noordenveld
Postbus 109
9300 AC RODEN

Gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Gemeente Westerveld
Postbus 50
7970 AB HAVELTE

Huurdersplatform MEVM
Lijnakker 5
8431 PJ OOSTERWOLDE

CFV
de heer B. Aanstoot
Postbus 5075
1410 AB NAARDEN

Quintis
de heer T. Stubbé
Postbus 350
3430 AJ NIEUWEGEIN

intern

RvC
DR
OR
Andrea Evenhuis